



DIVISIÓN DE CIENCIAS Y ARTES PARA EL DISEÑO
Especialización, Maestría y Doctorado en Diseño

**Proceso de consolidación urbana en el corredor
Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan - Zacatelco**

Caso de estudio:

La expansión de las zonas urbanas y el desarrollo del mercado inmobiliario, generados por la relación entre la transformación de la tenencia de la tierra, el papel de los usuarios, los patrones de uso y valor del suelo en el corredor.

Lic. Claudia Catalina Carpinteyro Serrano

Tesis para optar el grado de Maestra en Diseño

Línea de Investigación: Estudios Urbanos.

Mtro. Jorge Ortiz Segura y Bustos
Director de la tesis

Miembros del Jurado:

Dr. Oscar A. Terrazas Revilla.
Dr. Elías A. Huamán Herrera.
Dr. Alfonso Iracheta Cenecorta.
Mtra. Ma. del Rocío Corona Martínez.

México DF junio 2008.

Agradecimientos:

Deseo agradecer a la **Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco** por ser la institución que me ha brindado la oportunidad, el conocimiento y las herramientas suficientes para lograr mi superación personal y profesional. Principalmente al **Posgrado en Diseño** por la confianza que depositaron en mi al permitirme ingresar al área de **Estudios Urbanos** donde encontré no sólo los conocimientos sobre el área que me interesaba desarrollar, sino que además me hallé con la experiencia y dedicación de mis profesores a quienes les digo **GRACIAS**.

Sobre todo al **Mtro. Jorge Ortiz** por su apoyo y dirección de mi trabajo de tesis, mismo que me brindo herramientas de investigación indispensables para mi trabajo. A mis sinodales entre los que distingo al **Dr. Oscar Terrazas** por brindarme con su experiencia, los conocimientos y el apoyo necesario para la realización del presente trabajo de investigación. A la **Mtra. Ma. del Rocío Corona** por su apoyo, ya que siempre me motivo a concluir este trabajo. Al Dr. **Afonso Iracheta** y el **Dr. Elías Huamán** quienes preocupados que diera mi mejor esfuerzo enriquecieron el producto final de la presente investigación con sus comentarios y aportaciones.

A mis compañeros **Luís** y **Balazs** quienes compartieron conmigo el esfuerzo y aprendizaje aligerando la carga con su apoyo y compañía.

A mi familia y amigos por su apoyo y comprensión, pero en especial a mi mamá quien me enseñó a esforzarme y jamás decaer, Gracias **Cata**, por tu cariño.

A mi hija **Aketzali** quien ha sido mi motivación diaria por ser mejor, por quien me esfuerzo cada día para aprehender a ser mejor como persona, profesionista y madre; gracias hija por prestarme de tu tiempo para realizarme como profesionista. **Te quiero hija**.

*A mi **Orlando** quien me ha dado todo el amor y la comprensión del mundo, sin tu apoyo y amor me hubiera costado mucho más trabajo. Gracias Orlando por llegar a mi vida, este esfuerzo también es tuyo.*

Te Amo.

Sinopsis:

El conflicto rural – urbano ha sido tema desde que ambos surgieron en la realidad social como procesos que se contraponen entre sí, exponiendo el avance descarnado de la mancha urbana sobre áreas rurales, pero en el presente trabajo son analizados desde dos posturas teóricas la **Periurbanización** y los **Ejes Metropolitanos**, sobre un hecho en particular “**El proceso de consolidación urbana en el Corredor Tlaxcala –Chiautempan - Zacatelco**”, esto para determinar si lo que ocurre ahí genera áreas de transición, urbanización difusa o desarrollo urbano a partir de los ejes como guías de la metropolización.

Este análisis se enfoca especialmente a los fenómenos más importantes como: **la expansión de las zonas urbanas** y el desarrollo del **mercado inmobiliario**, y como la relación entre ellos impacta o se alimenta de los cambios en la **tenencia de la tierra** y la **intensificación de los usos de suelo**.

También se analiza **el papel** que juegan los **actores sociales**, mismos que van desde autoridades, en los tres niveles de gobierno, ejidatarios y demás usuarios. Para ello fue necesario, la combinación de metodologías cualitativas y cuantitativas en la recopilación y análisis de la información, incorporando el papel de los usuarios a través de entrevistas, determinando su impacto con registros sistemáticos de información como archivos fotográficos, huellas de uso, etc. Así mismo se realizó una investigación hemerográfica que permitió determinar el comportamiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el corredor desde 1970 al 2005.

Este análisis tiene como objetivo esencial responder a la necesidad de un Reordenamiento Urbano en dicha área por parte del Gobierno de Tlaxcala, el cual patrocina junto con el CONACYT el proyecto de investigación a través de un fondo mixto. Por lo tanto, se integró como parte del equipo de investigación una serie de sugerencias que apoyen el reordenamiento requerido por el Estado.

Los procesos en el corredor se concentran y aceleran a partir de los 90 y aun están generando su consolidación; existe una relación entre ellos y otros más, pero sólo su conjugación habilita el fenómeno de transformación y consolidación, sobre todo con el papel de los actores sociales.

Índice

Introducción:	1
- Ubicación y delimitación del área de estudio.	5
- Objetivos	10
- Aportación al diseño	10
- Problema e hipótesis	18
- Contenido de cada capítulo	15
 1. Antecedentes	 16
1.1 Metodología de investigación	16
1.1.1 Investigación Bibliográfica	18
1.1.2 Investigación de Campo	18
1.1.3 Investigación Documental	24
1.1.4 Investigación Hemerográfica	26
1.2. Marco normativo.	28
1.2.1 Instituciones que reglamentan el uso del suelo en Tlaxcala	28
1.2.1.1 Gobierno Federal.	28
1.2.1.2 Gobierno Estatal	31
1.2.1.2.1 Instituto de Catastro de la Dirección de Ingresos y Fiscalización de la Secretaría de Finanzas del Estado de Tlaxcala.	32
1.2.1.3 Gobierno municipal.	36
1.2.1.4 Departamento de desarrollo urbano	37
1.2.2 Programas que reglamentan el suelo en el corredor Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan- Zacatelco.	38
1.2.2.1 Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT).	39
1.2.2.2 Programas municipales de desarrollo urbano.	40
1.2.2.2.1 Programa Intermunicipal: Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan	41
1.2.2.2.2 Plan de Desarrollo Municipal de la Magdalena Tlaltelulco	44
1.2.2.2.3 Plan de desarrollo municipal de Santa Isabel Xiloxotla	50
1.2.3 Análisis comparativo de los Planes de Desarrollo Municipal.	52
 2. Proceso de urbanización -metropolización – regiones urbanas	 61
2.1 Ejes Metropolitanos	61
2.2 Urbanización difusa	73

2.2.1	La difusión económica	80
2.2.2	La difusión social	81
2.2.3	La difusión urbana	85
3.	El suelo y sus mercados	90
3.1	Propiedad del suelo	91
3.1.1	Ejido	93
3.1.2	Propiedad privada	97
3.1.3	PROCEDE	100
3.1.3.1	Surgimiento del PROCEDE.	101
3.1.3.2	Utilidad del programa.	102
3.1.3.3	Procedimiento del PROCEDE	104
3.1.3.4	Una minoría que se integra al PROCEDE	105
3.1.4	Dominio pleno.	107
3.1.5	PROCEDE en el corredor.	108
3.2	Uso de suelo	115
3.3	Valor del suelo.	118
3.3.1	Valor simbólico	119
3.3.2	Valor catastral	121
3.3.3	Valor de cambio del suelo	124
3.3.3.1	Factores que influyen en el valor de cambio del suelo	125
3.4	Tipos de Mercado inmobiliario en el corredor Tlaxcala – Puebla	128
3.4.1	Dinámica inmobiliaria	129
3.4.2	Mercado de tierras ejidales en Tlaxcala	129
3.4.2.1	Características del mercado formal	131
3.4.2.1.1	Precio del suelo ejidal en el mercado formal de Tlaxcala.	134
3.4.2.2	Características del mercado informal	137
3.4.3	Mercado de tierras ejidales en Tlaxcala: formal vs. Informal	141
3.4.4	Oferta inmobiliaria 1970 – 2005 corredor Tlaxcala - Puebla.	149
3.4.4.1	Oferta inmobiliaria 1970- 1979.	151
3.4.4.2	Oferta inmobiliaria 1980- 1989.	152
3.4.4.3	Oferta inmobiliaria 1990 – 1999.	153

3.4.4.4	Oferta inmobiliaria 2000- 2005.	155
4.-	Los actores sociales y su papel en la transformación y consolidación del suelo en el corredor Tlaxcala – Puebla.	163
4.1	Actividades principales de los actores sociales en el corredor	167
4.2	Procesos de transformación en el corredor y participación de los actores sociales	172
4.2.1	Transformación del tipo de propiedad	172
4.2.2	Transformación y consolidación del uso de suelo en el corredor.	173
4.2.3	Expansión de las zonas urbanas consolidadas.	176
4.2.4	Transformación de zonas rurales y urbanas en el corredor Tlaxcala – Puebla.	185
4.2.5	El impacto de los diferentes tipos de mercado inmobiliario que se presentan en el corredor.	192
	Conclusiones	195
	Sugerencias Técnicas para el Reordenamiento en el Corredor Urbano Tlaxcala –Santa Ana Chiautempan – Zacatelco.	211
	Bibliografía.	235
	Anexos.	241
	Glosario:	241
	Leyes y programas	251
	Índices de esquemas, fotos, gráficos, planos y tablas.	264



Fotografía 1.- Panorámica de la Ciudad de Tlaxcala.
Fuente: Archivo INEGI.

Introducción:

El presente trabajo es el resultado de una investigación que forma parte del Proyecto de Ordenamiento Urbano, realizado por el Postgrado en Diseño de la Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco, en las regiones económicas centro sur y sur del Estado de Tlaxcala. El proyecto fue patrocinado por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) y el Gobierno de Tlaxcala a través del Fondo Mixto (FOMIX). El cual tuvo como objetivo específico generar un diagnóstico sobre las características y procesos de densificación dentro del corredor y sus consecuencias territoriales, económicas y sociales, mismo que sería la base de un reordenamiento urbano que pretendía realizar el Gobierno del Estado.

En este marco se analizan la expansión de las zonas urbanas y el desarrollo del mercado inmobiliario como procesos motivadores de dicha densificación, para ello se estudian las características de las regiones centro-sur y sur del Estado donde se ubica el corredor, las cuales han generado un desarrollo particular entre lo rural-urbano¹, destacando sus características de ocupación. De estas características se establecen la relación entre la transformación de la tenencia de la tierra, el papel de los usuarios, los patrones de uso y valor del suelo.

De igual manera se abordan los elementos que componen la estructura y organización legal de este territorio a partir de las instituciones y programas que reglamentan su uso, para determinar el proceso y la manera en que los actores sociales participan en dichos cambios que se presentan en los municipios de este

¹ Al referirse a zonas rural-urbanas se toma en cuenta las actividades agrícolas que predominan en esta zona y la localización de la misma entre ciudades y carreteras, que generan dinámicas de movilidad y actividades industriales, comercio y servicios propios de la ciudad, este aspecto es retomado más adelante en temas como el ejido, la propiedad privada y las actividades de la zona de estudio.

corredor denominado como urbano, porque a través de él se presenta una intensa relación comercial, industrial, social y vial, a pesar de que todavía existen amplios terrenos dedicados a la agricultura mismos que han sufrido transformaciones en su uso y valor a partir del desarrollo del mercado y la expansión de las zonas urbanas.

El área que forma el corredor abarca desde la ciudad de Tlaxcala, su conurbación con Santa Ana Chiautempan, Zacatelco y los municipios de la periferia sur del Estado de Tlaxcala, la cual forma el inminente proceso de metropolización² con el estado de Puebla, y se encuentra unida a través de dos ejes viales principales de diferente conformación la carretera federal 119 y la 121, entre los cuales se presenta una dinámica de movilidad automotora³ diferenciada a lo largo del corredor, pues ambas carreteras atraviesan zonas urbanas, tanto consolidadas como en proceso de consolidación y terrenos agrícolas, algunos de ellos con presión al cambio.

La metodología utilizada en esta investigación incorpora la conjugación de métodos y técnicas cualitativas y cuantitativas que se complementan entre sí y permiten una mejor visión del fenómeno en el corredor a partir de su diagnóstico. Entre las técnicas cualitativas destaca la recopilación de información sobre precios del mercado y su desarrollo a lo largo de tres décadas, entre las cualitativas las entrevistas a actores sociales de distintos niveles, como vendedores, compradores de terrenos, autoridades y usuarios en general.

En los municipios analizados existe una ocupación poblacional en proceso de densificación, un incremento de construcciones, generalmente de auto-

² Se refiere a la unión política, económica o de continuidad de construcciones entre un área políticamente bien definida y sus alrededores pertenecientes a otra entidad política como el DF y algunos municipios del Estado de México o la Ciudad de Tlaxcala y algunas colonias de otros municipios y la ciudad de Santa Ana Chiautempan.

³ Se refiere al traslado de personas a través de vehículos motorizados.

producción⁴, en las periferias de las zonas urbanas y un poblamiento aún no muy denso sobre algunas zonas rurales, lo cual genera un impacto directo en las áreas de cultivo, que ha modificado las actividades cotidianas y generado una semi – lotificación⁵ que se da sobre los ejes viales principales, dándole una característica particular al área como un espacio de transición rural-urbana en proceso de consolidación. Espacio que el Delgado llama “Espacio periurbano” y el Ipiña denomina como “Áreas de transición”⁶, este fenómeno de transformación y desarrollo se presenta con un patrón que el Terrazas denomina ejes metropolitanos.

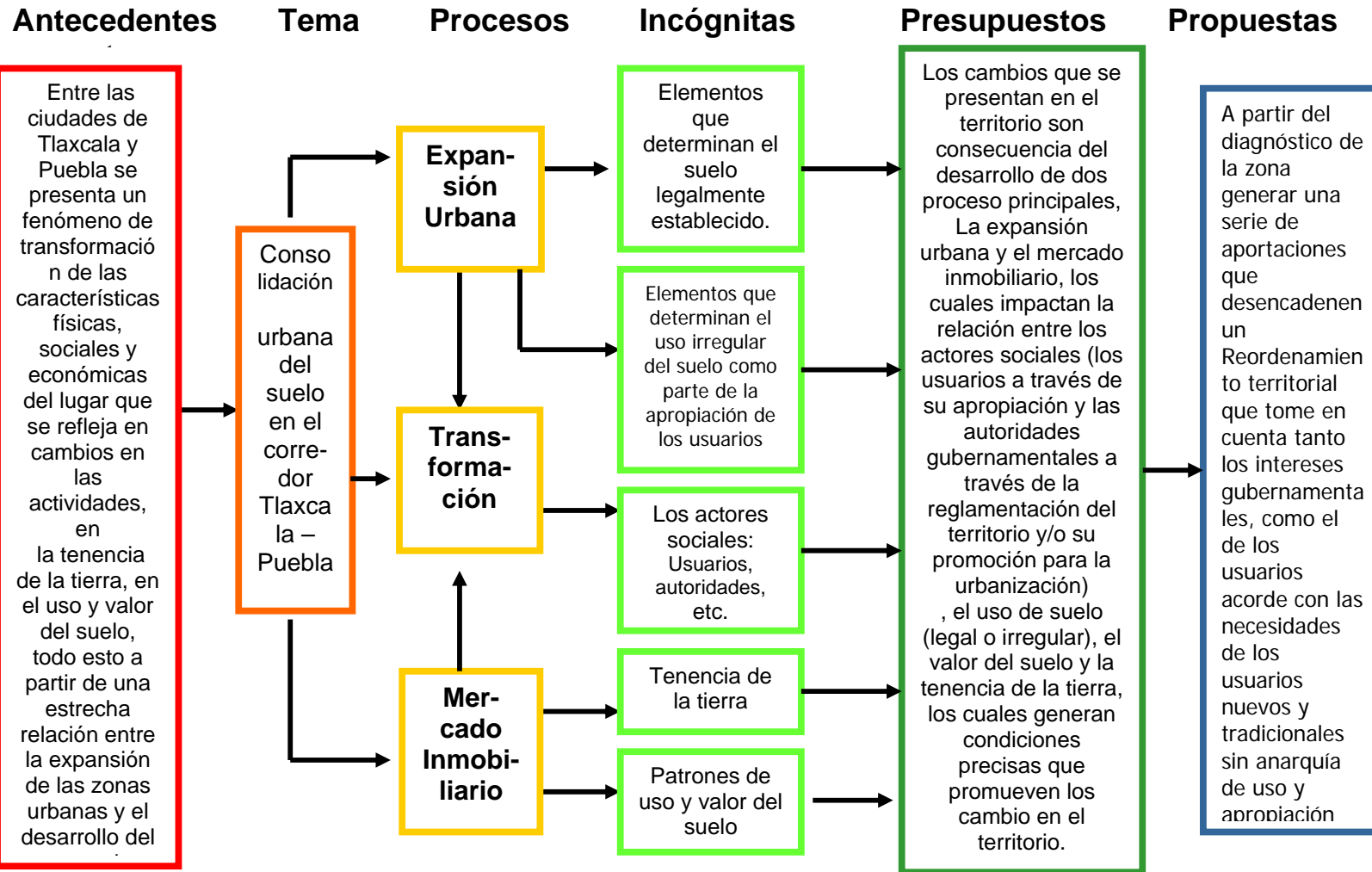
El esquema 1 muestra la guía conductora del fenómeno estudiado donde se observa que existe una relación entre la transformación del uso del suelo o y la influencia ejercida por las zonas urbanas consolidadas, así como el dinamismo del mercado inmobiliario. Este esquema también plantea la necesidad de un proyecto que vincule necesidades, actores y la transformación que ocurre.

⁴ Se le denomina “Construcciones de auto-producción” porque son los propietarios los que han pagado la construcción y los cambios físicos, pero no son ellos los que los han realizado, ya que contratan a trabajadores de la construcción como maestros, chalanos o albañiles, aun cuando no sean especialistas o profesionistas como ingenieros o arquitectos. Este término de “construcciones de auto-producción” es diferente al de vivienda de auto-construcción donde el propietario es el que personalmente, junto con su familia realiza la construcción y los cambios físicos a su vivienda.

⁵ Le denomino “semi-lotificación” al fenómeno observado durante esta investigación, el cual se da en terrenos ya sean ejidales o en propiedad privada donde el titular del mismo divide y subdivide su propiedad, terreno o derechos sobre el mismo, generalmente para otorgar los beneficios de este a hijos o familiares, dándoles un espacio ya sea para vivir o para utilizar sin que este sea forzosamente vendido o que legalmente se haya establecido un nuevo propietario.

⁶ Tomando en cuenta éstas características Ipiña define al **área de Transición** como: “un proceso temporal referido aun espacio determinado, que habla de la transformación de un contexto a otro. Este proceso se encuentra vinculado al ámbito rural-urbano y a las prácticas económicas y socioculturales de los habitantes que habitan dentro de este territorio que se encuentra en el proceso de transformación de lo rural a lo urbano o un proceso inverso de lo urbano a lo rural”. Ipiña: 2006, Tesis para optar el grado de Maestría en la Línea de Estudios Urbanos en la UAM Azcapotzalco, México.

Esquema 1: Construcción del Problema



Ubicación y delimitación del área de estudio.

El Estado organiza su territorio en seis regiones que congregan a los sesenta municipios. En cada una de estas regiones se encuentra una Cabecera Municipal, asignada por su tamaño y jerarquía en la región, concentrando las actividades importantes de su zona de influencia.

Ipiña establece que una región es: “una división del territorio, determinada por caracteres étnicos o circunstancias especiales de clima, producción, topografía, administración, gobierno, etc.” (Ipiña: 2007), a través de ésta definición se puede determinar que el área de estudio, es una región que abarca una dimensión aproximada de 144 km², es decir, el corredor Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan- Zacatelco, donde se desarrollan actividades culturales, económicas, de gobierno y de producción agrícola e industrial.

En la tabla 1 se muestran las regiones económicas establecidas por el gobierno del Estado correspondiente al año 2000, así como la superficie territorial y la población que contiene a cada región.



Foto 2: Carretera federal 121.
Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

Tabla 1: Territorio y población de las regiones del Estado de Tlaxcala.

Región	Población 2000	Superficie (km²)	Municipios que la conforman
Norte (Tlaxco)	46,028	774.097	Tlaxco Atlangatepec Emiliano Zapata Lázaro Cárdenas
Oriente (Huamantla)	127,852	919.84	Huamantla Terrenate Altzayanca Cuapiaxtla El Carmen Tequexquitla Ixtenco Zitlaltepec
Poniente (Calpulalpan)	83,339	822.714	Calpulalpan Nanacamilpa Benito Juárez Sanctórum Españita Hueyotlipan
Centro Norte (Apizaco)	164,996	6130227	Apizaco San Lucas Tecopilco Muñoz De Domingo Arenas Tetla De La Solidaridad Xaltocan Yauhquemecan Xaloztoc Tzompantepec Tocatlán Cuaxomulco San José Teacalco
Centro Sur* (Tlaxcala)	298,230	508.630	Tlaxcala** Chiautempan** Ixtacuixtla Panotla** Santa Ana Nopalucan San Damián Texoloc La Magdalena Tlaltelulco** Totolac** Amamaxac** Apetatitlán Santa Isabel Xiloxotla** Santa Cruz Tlaxcala** Contla De Juan Cuamatzi San Francisco Tetlanohcan
Sur* (Zacatelco)	242,467	422.407	Zacatelco** Tepetitla De Lardizábal Nativitas Santa Apolonia Teacalco Tetlatlahuca San Jerónimo Zacualpan San Juan Huactzinco San Lorenzo Axocomanitla Tepeyanco** Santa Cruz Quilehtla Santa Catarina Ayometla Xicohtzinco** Papalotla Tenancingo** Mazatecholco Acuamanala Teolocholco** San Pablo Del Monte**

FUENTE: Generado para el Programa Estatal de Ordenamiento Territorio.

*Regiones donde se encuentra el corredor.

** Municipios que forman el corredor.

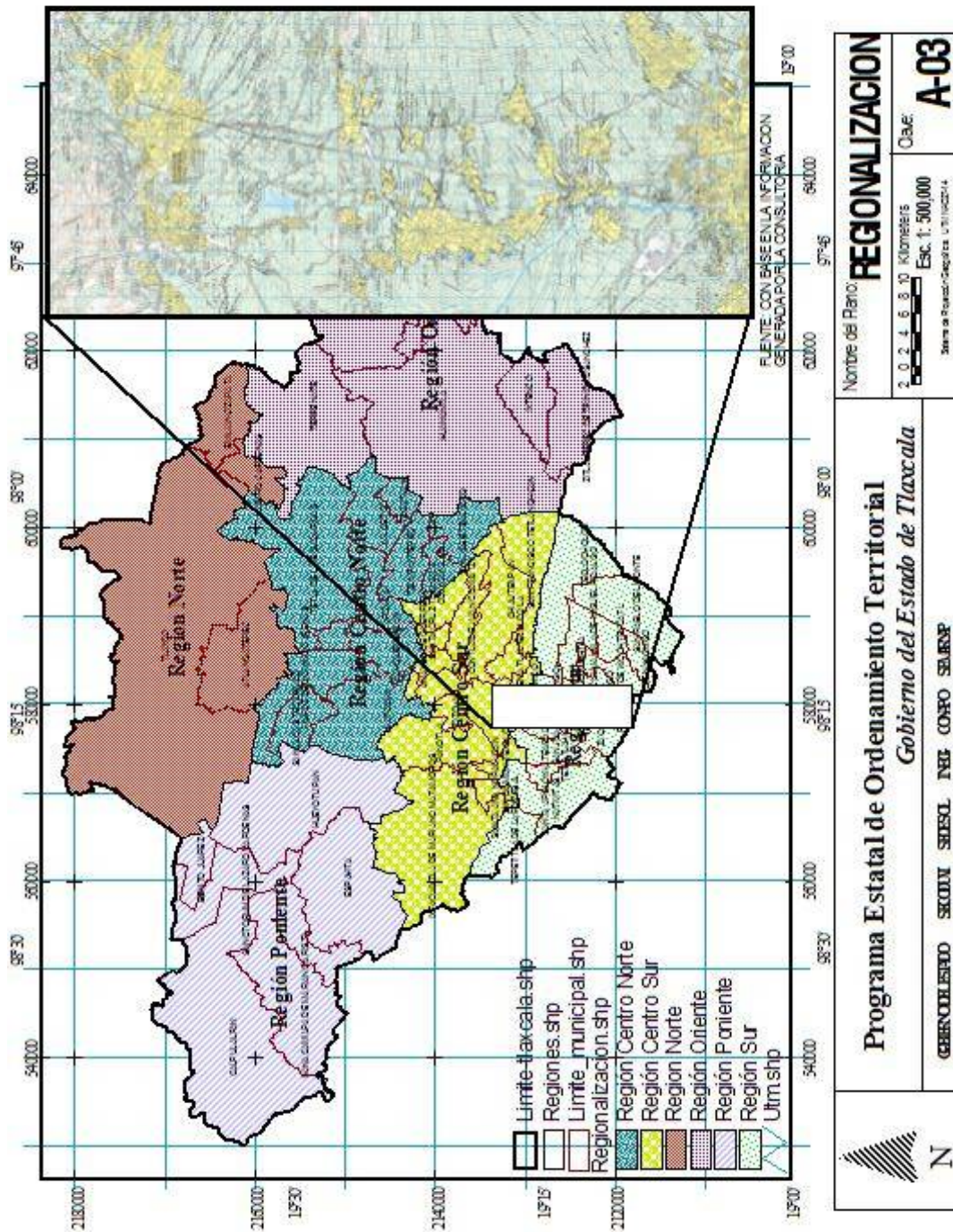
Esta región del corredor posee ámbitos tan diversos como zonas agrícolas y ciudades medias que diversifican su imagen y comprende los municipios que enlazan la zona metropolitana de la ciudad de Tlaxcala, incluyendo las ciudades de Santa Ana Chiautempan y Zacatelco con la zona metropolitana e industrial de Puebla, comunicadas por dos vías principales la carretera federal 121 conocida como la Vía Corta o carretera de los topes y la carretera federal 119 o el camino viejo.

Esta área se encuentra dentro de la región económica estatal Centro- Sur (Tlaxcala) con 14 municipios y la región Sur (Zacatelco) con 18 municipios, esta zona contiene en su territorio a más de la mitad de la población de todo el Estado de Tlaxcala, lo que ejerce fuerte influencia sobre el desarrollo de las localidades tlaxcaltecas que se encuentran cerca de ella, razón por la cual se determinó que es un área estratégica de desarrollo económico, urbano y social.

Por las limitaciones temporales y los alcances del estudio, el área adquirió nuevas dimensiones abarcando sólo algunos municipios, que son considerados de mayor relevancia para los objetivos del trabajo de investigación que se expuso con anterioridad, estos son:

Amamaxac de Guerrero	Zacatelco	Santa Ana Chiautempan
Santa Cruz Tlaxcala	Xicotzinco	La Magdalena Tlaltelulco
Teolochoholco	Tepeyanco	Santa Isabel Xiloxoxtla
Tlaxcala	Panotla	San Pablo del Monte
		Totolac

Plano 1: Ubicación del área de estudio.



Plano 2: Área de estudio con los límites municipales.



Fuente PEOT.

Objetivo General:

Es determinar los elementos que intervienen en la transformación tanto del uso de suelo como de su propiedad en el proceso de rural a urbano, es decir, la manera en que las actividades agrícolas ceden lugar o espacio a la conformación o incorporación de infraestructura (carreteras y edificaciones) que son el soporte de las relaciones no agrícolas (como comercio, vivienda popular en conjunto habitacional, etc.) procesos que son evidentes a partir de la expansión de las zonas urbanas y el desarrollo del mercado inmobiliario en los municipios del corredor urbano en el Estado de Tlaxcala.

Objetivo Específico:

Determinar como interactúan dichos elementos generando procesos de transformación en el corredor, para comprender si es posible inducir el funcionamiento, a partir de propuestas orientadas en el proceso del desarrollo urbano. Estos elementos: el uso de suelo, el valor del mismo, las actividades de los usuarios y los tipos de propiedad existentes en el corredor motivan a su vez procesos de transformación de la tenencia de la tierra, patrones de apropiación de los usuarios, expansión de las zonas urbanas consolidadas y el desarrollo del mercado inmobiliario.

Aportación al diseño:

La aportación del presente trabajo es incorporar en el procesos de investigación de fenómenos urbanos, el uso de la combinación entre técnicas cualitativas y cuantitativas, mismas que enriquecen el análisis de información referente al uso, apropiación y desempeño de las estructuras físicas del espacio tomando como referente en este trabajo en específico el suelo, sus características particulares en el área de estudios y las relaciones gestadas entre sus elementos; poniendo de antemano el peso que tienen los usuarios sobre el desarrollo y crecimiento natural de los asentamientos humanos.

Dichos procesos y relaciones ponen de antemano la importancia que tienen los usuarios en el desarrollo de los mismos, siendo estos usuarios los que viven, transforman, mantienen, adaptan, organizan y consolidan las estructuras y elementos del corredor tomando como base el suelo y lo que ocurre en él, ya que el suelo es el soporte de las relaciones y se ve claramente afectado por el uso, así como el peso que genera el proceso de transformación de su forma de posesión denominada tenencia de la tierra.

Los fenómenos urbanos son una gran combinación de factores, relaciones y elementos de distintas índoles, por ello ya no es posible analizar dichos fenómenos desde un solo ámbito, pues es importante realizar el análisis no sólo multidisciplinario, sino incorporando diferentes técnicas y herramientas de investigación, para evitar una visión parcial y no profundizar en los sucesos, hechos y procesos de estos fenómenos; sobre todo cuando la investigación sirve para sustentar un proyecto que afecte a diferentes sectores sociales, económicos y territoriales (como lo es en este caso) puesto que la finalidad del trabajo general es aportar propuestas para el Reordenamiento territorial que el Gobierno del Estado va a realizar en la zona; esta investigación y la utilización de estos dos tipos de técnicas ha servido para fundamentarlo correctamente y evitar que las decisiones que se tomen generen segregación socio-espacial de la población. Puesto que una planificación sin tomar en cuenta a los actores y sus procesos de interacción se alejaría de la realidad y se tornaría infuncional.

Planteamiento del problema:

En el corredor urbano formado por la conurbación Tlaxcala - Santa Ana Chiautempan - Zacatelco existen asentamientos poblacionales en expansión sobre terrenos ejidales y agrícolas⁷, donde las prácticas rurales permanecen en el área de

⁷ Existe distinción entre terrenos ejidales y agrícolas, debido a que no todos los ejidos están destinados al cultivo por las características propias del terreno, como son los ojos de agua sulfurosa que existen en el Estado de Hidalgo, donde no es apto para la agricultura y son destinados al uso turístico por medio de

estudio, pero las actividades de las zonas industriales y las ciudades cercanas ejercen presión sobre el uso y valor del suelo. Existe la presencia del **mercado inmobiliario**, el cual ha incrementado su dinámica, con grandes variaciones en el valor del suelo dependiendo de la extensión del predio, la localización y las actividades que ocurren en él.

Además la dotación de servicios que hay en la zona de estudio es para un área agrícola a pesar de que su densidad poblacional en aumento la muestre como comunidad urbana⁸. Se genera un repoblamiento familiar por el mismo incremento natural de la población y que con el paso del tiempo, la presión del mercado inmobiliario y la concentración de las actividades de las ciudades generan una nueva dinámica de poblamiento externo, es decir, la llegada de nuevos propietarios. Lo que presiona a la ocupación y la demanda del suelo para vivienda generando cambios de ocupación y de uso.

Es de gran importancia el análisis y contextualización de dicho proceso de transformación de las características del área de estudio, el fenómeno de densificación del área, la transformación de la tenencia y de los patrones de uso de suelo con características particulares de la zona, generan impactos en la conformación del corredor que contiene actividades y características rurales y urbanas conviviendo y transformando su conformación.

Justificación:

Ante el proceso de densificación que sufren las regiones centro sur y sur del Estado de Tlaxcala y principalmente en el corredor formado por las vialidades 119 y 121 ,el gobierno del Estado solicita un diagnóstico de dicho proceso, para la conformación

balnearios. Incluso en Tlaxcala existe en el área de estudio un ejido que ya no se cultiva y permanece limpio el predio.

⁸ Ésta definición se toma de la definición de INEGI y de la ONU, que establece que una comunidad es rural si cuenta con 2,500 habitantes y del municipio de Santa Isabel Xiloxotla la población total en el 2000 es de 3,542 y en La Magdalena Tlaltelulco es de 13, 697 habitantes.

de un reordenamiento urbano que permita y promueva el adecuado desarrollo de la zona, este diagnóstico debe integrar el desarrollo urbano, sobre todo de los municipios rurales de reciente conformación que buscan su urbanización para la consolidación de su territorio, pero que dicha integración no genere un impacto nocivo para las zonas agropecuarias de la zona.

Dicho diagnóstico, del cual se desprende el presente trabajo, se fundamenta en un proceso de investigación de campo, documental y hemerográfica para la generación de una propuesta loable que integre las necesidades del Gobierno del Estado, de los gobiernos municipales que conforman el área de estudio y por su puesto de la población residente, misma que será impactada por dicha propuesta de reordenamiento.

Hipótesis Generales:

El Doctor Oscar Terrazas Revilla desarrolló una serie de hipótesis generales que guiaron la investigación sobre el desarrollo urbano en la zona. Estas hipótesis son parte del fenómeno descrito en el planteamiento inicial del proyecto:

“...tanto la expansión urbana de la Zona Conurbada como la transformación de los usos de suelo..., han seguido el esquema territorial de ejes metropolitanos, ya que los procesos de cambio más acelerados se ubican a lo largo de las vías de comunicación principales, especialmente de la carretera Tlaxcala-Zacatelco-Puebla y San Martín Texmelucan-Tlaxcala, ... dando lugar a una transformación de la centralidad...”. Refiriéndose a la intensa relación vial, comercial, industrial, económica y social que existe entre las ciudades de Tlaxcala y Puebla a partir de los ejes carreteros que unen estas ciudades, en donde todavía se conservan algunos ejidos que mantienen actividades agrícolas (principalmente de auto-consumo) (Terrazas, 2002)⁹.

⁹ Investigación de campo, Maestría en Estudios Urbanos, Postgrado en Diseño, Uam-Azc.

“En los últimos 20 años se ha acentuado el proceso de densificación de las zonas rurales ubicadas en los alrededores de Tlaxcala, Chiautempan y Zacatelco así como en los municipios colindantes. Este proceso, característico de la conurbación tlaxcalteca, consiste en la fragmentación de las propiedades agrícolas y en su ocupación con edificaciones dedicadas a la vivienda y a servicios locales, pero manteniéndose el cultivo en el resto de los terrenos, y puede denominarse como la urbanización rural de los alrededores urbanos.” (Terrazas, 2002)¹⁰.

- Hipótesis particulares del trabajo.

- En la actualidad en el corredor Tlaxcala -Puebla existe un **proceso de transformación** de agrícola a urbana y de consolidación urbana del suelo.

- Este proceso tiene que ver con la reorganización del uso del suelo a partir de la tenencia de la tierra que se ha ido **transformando de propiedad** ejidal a propiedad privada a través del proceso de dominio pleno incidiendo en su valor y modificando las características y actividades de la zona.

- La influencia de los **centros urbanos** sobre la estructura territorial del corredor incide en la dinámica del mercado inmobiliario que se acelera a partir del cambio en las características de tenencia de la tierra, a pesar de que se mantengan las actividades rurales; lo que genera un espacio intermedio entre las zonas urbanas y las rurales en transformación.

- La dinámica del **mercado inmobiliario** que se desarrolla e intensifica a partir de las modificaciones al Art. 27 Constitucional acelera el cambio en los patrones de uso y valor del suelo, lo que genera un espacio intermedio entre las zonas urbanas y las rurales en transformación.

¹⁰ Investigación de campo, Maestría en Estudios Urbanos, Postgrado en Diseño, Uam-Azc.

Contenido de cada capítulo:

El capítulo 1 contiene los antecedentes de esta investigación entre ellos, la metodología utilizada para la recopilación de información sobre el fenómeno de transformación y consolidación en el corredor. También se incluye el marco normativo que reglamenta los procesos que ocurren en el corredor, este marco incluye: Instituciones federales, estatales, municipales, departamentos locales, así como el análisis de aquellos programas que reglamentan el uso de suelo en el corredor.

En el capítulo 2 se expone el marco teórico bajo el cual se analizó la información referente a los diversos procesos de transformación en el corredor, a través de los cuales se determinan los diversos fenómenos socio-espaciales que se presentan en el área de estudio. Entre estas teorías están: Los Ejes Metropolitanos presentada por el Dr. Oscar Terrazas y la Urbanización Difusa expuesta por el Dr. Javier Delgado.

“El suelo y sus mercados” es el título del capítulo 3 donde como su mismo nombre lo dice, se mencionan los elementos que componen el suelo como propiedad, valor, uso y los diferentes tipos de mercado que se han presentado a lo largo de tres décadas en el corredor Tlaxcala - Santa Ana Chiautempan- Zacatelco.

El capítulo 4 contiene la información sobre los actores sociales, quienes son y a que se dedican, así como cual es su papel en los procesos de transformación, organización y consolidación que se desarrolla en el área de estudio.

Una vez analizada la información recopilada con apoyo en las teorías y a partir de las conclusiones del presente trabajo y de las necesidades del Estado por organizar el territorio referente al corredor se define un área de proyecto, misma que se expone al final del presente trabajo.

“...el estudio articulado de las actividades que la sociedad realiza, ya se traten de acciones sociales o culturales, de actividades productivas o de manifestaciones políticas y de su localización sobre el territorio urbano, permitirá comprender de manera integral el proceso de cambios y de conflictos que ocurre en el interior de las ciudades”¹¹
(Terrazas:1995).

1.- Antecedentes.

1.1 Metodología de investigación:

Esta investigación se realizó con un equipo de trabajo interdisciplinario compuesto por profesores y alumnos de la maestría en estudios urbanos como son: arquitectos, sociólogos, antropólogo y diseñador gráfico.

En seguida enumeraré las actividades, tareas y ámbitos desarrollados en general por el equipo para el proyecto en común y las actividades particulares para el trabajo. Los tipos de investigación utilizadas para la recopilación de información:

- a) Bibliográfica
- b) Documental
- c) De campo
- d) Hemerográfica

Foto 3: Salida de la Cd. de Tlaxcala, rumbo a Apizaco. Área rural en el corredor.
Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.



El planteamiento inicial del proyecto (establecido por el Dr. Terrazas, director del mismo y aprobado por el FOMIX) fue la guía conductora para establecer ámbitos particulares de análisis de cada integrante del equipo, dependiendo del perfil del investigador; a partir de los alcances del trabajo general y de los particulares. Así pues con la delimitación del área de estudio se establece en el plano donde se observan las

¹¹ Terrazas R. Oscar (1995) “Los ejes de la metropolización”. Anuario de Estudios Urbanos N° 2, UAM-azc.

dimensiones del terreno y las características físicas del lugar, las vías de comunicación carretera y el esquema de metropolización que los recursos digitales e impresos nos pueden mostrar.

Una vez establecido el territorio se determinó el acercamiento físico para delimitar con mayor precisión el emplazamiento. Este se realizó de forma colectiva con hipótesis previas establecidas en el proyecto inicial; estas suposiciones generaron una serie de preguntas como: ¿qué características tiene el corredor?, ¿cómo está conformado?, ¿cómo influyen los factores socio-económicos en la apropiación del suelo?, ¿cuál es el ordenamiento legal y cuál la apropiación de los usuarios?

Posteriormente, se realizan recorridos para incorporar los elementos físicos observables a las hipótesis generales y particulares. Este primer acercamiento permite definir una delimitación más precisa del área e ir estableciendo los temas de cada trabajo individual y sus propios alcances.

Quiero aclarar que, sin ser el punto primordial de esta tesis, es importante mencionar que debido a las implicaciones que se tuvieron al ser un trabajo interdisciplinario, las retroalimentaciones y discusiones del tema fueron complejas y debatidas, ya que los diversos ámbitos y formas de acercamiento que cada disciplina tiene de observar el mismo fenómeno generaron controversias para acordar lo primordial del fenómeno, puesto que se debe determinar las condiciones que ejercen tanto el espacio como los usuarios, sin imponer criterios, ni excluir las diferencias disciplinarias. Lo cual fue muy difícil, puesto que la pregunta a resolver es ¿Qué debo ver de lo que estoy acostumbrado a ver, el espacio, los usuarios, las relaciones sociales, los cambios físicos, las edificaciones, la movilidad o las carreteras, etc.?

Una vez establecido y acordado el objetivo del proyecto sin importar las diferencias disciplinarias e integrando todos los criterios se establecen los rumbos que van a tomar cada trabajo y sus necesidades en particular para enriquecer el proyecto

final. En el presente trabajo realice la recopilación de información a partir del siguiente esquema de trabajo: en primer lugar se recopiló la información bibliográfica y se complementó con la información documental, así como la información hemerográfica con la de campo, que a continuación se presenta.

1.1.1 Investigación bibliográfica:

Se realizó una serie de análisis de lecturas sobre métodos cualitativos y cuantitativos de investigación como parte de la materia de Temas Selectos, así como información del área de ciencias y artes para el diseño para uniformar los criterios y conocimientos del equipo de trabajo; incluso para enriquecer las técnicas y herramientas de investigación cualitativa se incorporo el IV Taller de Etnografía Urbana: Expresiones e impactos de la globalización en el espacio urbano de la Ciudad de México, 2004, impartido por la Dra. Kathrin Wildner, Universidad de Hamburgo y Universidad de Karlsruhe, Alemania y el Dr. Sergio Tamayo de la Universidad Autónoma Metropolitana, empapándonos de estas técnicas de investigación.

La investigación bibliográfica incluyó a los diferentes autores que hablan sobre el tema y dieron paso a la formulación del marco teórico y la metodología que se utilizó a lo largo de la investigación. Así mismo, a la par del análisis de textos teóricos se revisaron textos que proporcionaron información sobre el Estado.

1.1.2 Investigación de campo:

El trabajo de campo en esta investigación fue fundamental, ya que complementó la información documental, hemerográfica y bibliográfica. Es de vital importancia tener herramientas claramente definidas para la investigación de campo que sirvan de guía, de hilo conductor sin ser básicamente la única forma de acceder al fenómeno o fenómenos que se desean estudiar.

Una herramienta básica de la investigación de campo es el Flaneur¹², herramienta cualitativa que permite un primer acercamiento al área de estudio. Flanear¹³ es pasear, incorporarte al contexto, experimentar sus espacios, sus olores, sus cotidianeidad, sus ruidos, sus movimientos, convivir entre los actores y las situaciones. Flanear es vivir el lugar y ser parte de él.

Debido a la escala del proyecto y a las dimensiones del área de estudio se realizó el flaneur y diferentes modalidades de recorridos, tanto a pie como en transporte público e incluso se incluyeron algunos recorridos en automóvil para complementar la investigación

El primer acercamiento se hizo a partir de recorridos en automóvil, el recorrido en automóvil fue por las principales vías (las carreteras Federales 119 y 121) y por las vías secundarias que enlazan pueblos y carreteras, también se recorrieron las ciudades principales (Santa Ana Chiautempan, Zacatelco, Tlaxcala e incluso Apizaco, que aunque se localiza al norte, fuera del área de estudio, es un punto importante de influencia para el dinamismo de las carreteras y como se trataba de un primer reconocimiento para establecer límites físicos de la investigación). Como parte de la metodología, se filmaron los recorridos como parte de los registros digitales para después realizar un análisis más detallado, sirvió para iniciar un registro fotográfico del lugar.

¹² Palabra extranjera de origen italiano que se utiliza para denominar una técnica de acercamiento al área de estudio. Esta metodología cualitativa como herramienta de investigación tiene la utilidad de recopilar información sensorial y de percepción y consiste en recorrer la ciudad y vivirla como un usuario más. Materia de Temas Selectos y IV Taller de Etnografía Urbana: Expresiones e impactos de la globalización en el espacio urbano de la Ciudad de México, 2004. Dra. Kathrin Wildner, Universidad de Hamburgo y Universidad de Karlsruhe, Alemania.

¹³ “Como un coleccionista de sensaciones, un observador de un espectáculo en el que se pretende reconciliar el espacio privado con la calle, donde las contradicciones sociales se esconden bajo las fantasmagorías de la modernidad. Flanear la ciudad es experimentar sus espacios, olores, ruidos y movimientos, flanear es el método de los cronistas y un modo de representar la ciudad, de mirarla de contar lo visto (cfr. García Canclini 1996)”

El primer recorrido en automóvil partió de la ciudad de Tlaxcala por la carretera 121, desviándose en el periférico de Puebla y retornando en la carretera federal (119) hasta el punto de partida. El segundo recorrido en automóvil se presentó sólo en los lugares de interés para el proyecto de este recorrido entre tránsito congestionado, en horas pico, en nodos vehiculares¹⁴ y en zonas poco transitadas e inició en la ciudad de Tlaxcala y tuvo una trayectoria más aleatoria en las vialidades secundarias. Durante el recorrido se realizó un registro fotográfico en diferentes centros urbanos, plazas, nodos viales y edificaciones representativas que se encuentran en el interior del área.



Foto 4.- Parte del equipo de investigadores revisando el área de estudio, en los recorridos por automóvil, sobre el camino que lleva a la Laguna de Acuitlapilco.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto

El recorrido a pie sirvió de apoyo para la observación sistemática que incluye un registro escrito y de fotografías. Asimismo, se enriqueció el acercamiento con un recorrido mixto al utilizar las rutas del transporte público, para observar como se traslada la gente que habita en el lugar y se complementó observando el crecimiento de las zonas urbanas consolidadas y sus principales Centros de Barrio, donde la influencia ejercida por parte de los Centros de Barrio y las vialidades que interconectan las zonas rurales del corredor es claramente visible.

Se visitó el pueblo de Acuitlapilco, realizando una observación más detallada, referente a actores, actividades y construcciones; terminando en el pueblo de Tepeyanco, en el primer cuadro, visitando su plaza y la iglesia principal.

¹⁴ Zonas donde confluyen dos o más calles, por donde circulan vehículos automotores.

También se realizó un recorrido mixto para el acercamiento a las tres ciudades importantes del corredor urbano: Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan y Zacatelco. En el primer cuadro de la ciudad y sus alrededores se localizaron servicios e industria, actores, nodos e hitos¹⁵. Debido a las dimensiones de la Ciudad de Tlaxcala y Chiautempan se realizaron recorridos por la periferia, tanto en automóvil como en transporte público. Con lo que se comprueba que el espacio es el lugar donde se desenvuelven una serie de actividades ligadas con las personas, sus costumbres y su apropiación.

El ejercicio del flaneur presenta un nuevo enfoque del área de estudio, la cual se conocía parcialmente a través de la información que arrojan los datos duros de estadísticas, libros y la información oficial de los planes y programas. Ya que esta herramienta permite un acercamiento a situaciones más reales y cotidianas y una visión más clara del fenómeno de transformación y de la conformación de la tenencia y uso del suelo, las actividades del corredor, observando los asentamientos irregulares y las pequeñas unidades habitacionales que se están desarrollando en la zona y que el “Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada e Intermunicipal del Estado de Tlaxcala” no contemplaba.

La observación sistemática es la técnica cualitativa que apoya la recopilación de información en el campo y sirve para que los registros realizados incorporen información sensitiva de cómo viven y actúan los usuarios. Como instrumentos de apoyo para esta herramienta se utilizaron diferentes tipos de registro:

- Registro fotográfico, el cual fue desarrollado por los miembros del equipo de trabajo, entre ellos esta Oscar Terrazas, Orlando Ipiña, Balasz Nemeth, etc. Este registro fotográfico se complemento con algunas fotografías provenientes del PEOT.

¹⁵ Elementos arquitectónicos que sobresalen y son tomados como referencia de ubicación.

- Registro en video.
- Registro temporal del espacio incorporando huellas de uso.

Foto 5.- Dr. Oscar Terrazas. Director del proyecto fotografiando la Laguna de Acuitlapilco.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.



Registro fotográfico y en video de edificios coloniales e Iglesias dentro de los centro urbanos, de nodos viales (cruces importantes entre las ejes primarios y las vías secundarias) y nodos sociales (plazas, parques, mercados), de edificios deteriorados, contaminación visual, vivienda de auto producción, principales Centros de Barrio, la arquitectura vernácula del lugar, equipamiento de la zona, etc. Este registro fue de aproximadamente 1200 imágenes¹⁶ y de dos horas en video de los recorridos realizados dentro del corredor urbano. “La fotografía muestra la ciudad como un escenario, son metáforas del espacio” (Wildner, 1998: 163).

Así mismo, se realizó el registro temporal de espacios para el análisis de actividades, localizando los principales puntos de concentración y se delimitaron los espacios y los horarios, referidos al registro fotográfico y a las entrevistas a usuarios en los comercios, en la ciudad y en las escuelas, por los paraderos de transporte público y a las vialidades principales; donde obreros, vendedores, comerciantes y marchantes se retiran a sus casas.

Observamos que el fin de semana la vida y las actividades que son en su mayor parte relacionadas con el comercio se dan hasta las seis de la tarde. Los habitantes de la zona viajan en su mayoría a las zonas industriales de Puebla a trabajar; en la hora de llegada de estos a sus casas las actividades nocturnas en la zona no se dinamizan en

¹⁶ Este Registro Fotográfico fue realizado en colaboración de los Arquitectos Orlando Ipiña, Balazs Nemeth y del Dr. Oscar Terrazas Revilla.

todos los pueblos, por el contrario se detienen hasta el siguiente día de labores y las calles sólo son lugares de paso.

Generalmente los fines de semana, que no son días de labores, los habitantes de la zona viajan a los centros urbanos para realizar sus compras o a Puebla para buscar actividades de recreación que consideran que Tlaxcala no les ofrece. Así pues, Tlaxcala se vuelve los fines de semana un lugar de recreación y de descanso para turistas nacionales, principalmente de las ciudades más cercanas.

Para completar la investigación de campo se elaboraron entrevistas a expertos en la zona como el Dr. Oscar Terrazas, quien realizó un proyecto para el Estado de Tlaxcala y estudio los procesos de reocupación que ocurrían hace 20 años y los patrones de asentamientos. Así como, entrevistas a autoridades y funcionarios de instituciones como: RAN, INEGI, Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de Tlaxcala, el Instituto de Catastro del Estado de Tlaxcala, etc., de acuerdo a cada institución se le pregunto las funciones de dichas instituciones, las actividades que se implementan con respecto a los cambios que se generan en la zona, los registros de dichos cambios, se le solicitó información tanto en texto como encuestas, estadísticas y datos duros, así como planos, planes y programas; cuyos resultados se muestran más adelante en los capítulos que correspondan.

También realice entrevistas semi-estructuradas principalmente a habitantes de la zona donde establezco su vida cotidiana en función del siguiente formato.

Este formato, al final termino sirviendo como guión, puesto que cada una de estas preguntas se volvieron temáticas, pues a medida que se presentaba la oportunidad de entrevistar a los usuarios, las preguntas se adecuaban de acuerdo a la situación de cada entrevista, al tipo de usuarios y a la manera de guiar las preguntas, principalmente por sus respuestas o las dudas de lenguaje o intención que generaban las preguntas mismas.

Formato de entrevistas a usuarios:

Fecha: _____
Lugar: _____
Entrevistado: _____
¿Cuántos son en la familia?_____
¿A qué se dedican?_____
¿Dónde viven?_____
¿Dónde se abastecen?_____
¿Dónde se recrean?_____
¿Alguien estudia, dónde?_____
¿A qué se dedicarán sus hijos en el futuro?_____

¿Ha habido cambios en el pueblo o colonia?_____
Desde cuando:_____
¿Han llegado nuevas personas a vivir aquí?_____
¿Cómo les han afectado los cambios a ustedes?_____

1.1.3 Investigación documental:

El objetivo de esta actividad fue el de recopilar la información necesaria para analizar el fenómeno de rural a urbano que ocurre en el corredor Tlaxcala – Puebla. Esta información se refiere a:

- 1.- Las actividades económicas que predominan en la región.
- 2.- La población económicamente activa dedicada a cada sector de la economía.
- 3.- La influencia ejercida por las zonas industriales sobre el corredor.
- 4.- Los cambios poblacionales que ha sufrido la región a partir del año de 1974 al 2000.
- 5.- Los cambios territoriales de los asentamientos humanos, su expansión y cambio de actividades.

Estos elementos me sirvieron para contextualizar a la población actual y los cambios que sufrieron, apoyando con las tasas de crecimiento entre las décadas y las implicaciones sobre el sector primario. Por ello se revisaron los censos de población y vivienda de los años 1970, 1980, 1990 y 2000 que el INEGI genera para el Estado de Tlaxcala y de los municipios que forman el área de estudio, destacando los siguientes indicadores demográficos:

- Población total
- Población Económicamente Activa total y por sector económico
- Población Económicamente Inactiva
- Población Urbana
- Población Rural
- Producción por sector económico
- Destino de la producción

La investigación realizada incluye: la recopilación y análisis de planos y programas de desarrollo municipal como los de la Magdalena Tlaltelulco, Santa Isabel Xiloxotla y el Programa Intermunicipal: Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan- Zacatelco y los planos generados por el INEGI en diferentes etapas y temas como: estructura urbana, infraestructura, situación y ubicación actual de ejidos, etc.



Foto 6.- Director del proyecto Dr. Oscar Terrazas y los 2 becarios de CONACYT, revisando el plano del corredor en la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tlaxcala, Tlaxcala.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

Otra de las fuentes principales de información es el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT), que es un estudio integral con información general de todo el Estado en diferentes rubros, donde se muestra un diagnóstico de las características propias del estado, el cual fue realizado para el gobierno del Estado, mismo que nos proporcionó todas las facilidades de acceso a dicha información. Junto con los portales de Internet como el portal del Gobierno de Tlaxcala, www.tlaxcala.gob.mx, para contextualizar a la población y los cambios que ha sufrido y determinar las tasas de crecimiento y las afectaciones que el sector industrial ha tenido sobre el sector primario y cómo se comporta el sector servicios.

1.1.4 Investigación hemerográfica:

Para la investigación hemerográfica realice un seguimiento de anuncios a través del diario “El Sol de Tlaxcala” durante el periodo que abarca desde 1970 hasta el 2005 para localizar predios, parcelas y lotes en venta en la zona de estudio a lo largo del tiempo. Esta revisión duró aproximadamente una semana de intenso trabajo desde la apertura de la hemeroteca de la ciudad de Tlaxcala, por la mañana hasta el cierre. Dicha revisión la lleve acabo con la colaboración del maestro Orlando Ipiña quien me apoyo en ésta labor.¹⁷

¹⁷ Este trabajo fue un tanto pesado y monótono, debido a que algunos ejemplares se encontraban muy deteriorados, pero con la condición suficiente para ser manejados, y después de unas horas ya nos dolía la cabeza de revisar tantos anuncios, a pesar de que el espacio si estaba bien iluminado. algunos diarios no tenían ningún anuncio de venta de predio, mientras que durante semanas se repetían los mismos anuncios.

Al principio de la investigación nos dimos el lujo de leer noticias de la época y de resaltar algunas de importancia sobre sucesos en el corredor o sobre algunos temas de la investigación en general, pero con el paso del tiempo y golpeados por el tedio, el cansancio y en ocasiones por el hambre decidimos no revisar ninguna sección más y después dejar de revisar anuncios que no tuvieran que ver con el tema de investigación, pues decidimos que no terminaríamos nunca de seguir así.

Un anuncio que nos llamo la atención fue el de una tortillería que se traspasaba y cuyo anuncio se repitió una semana tras otra, todos los días e incluso le fueron bajando el precio y aun así no se vendía, hasta que un día ya no se anuncio más.

Hubo ocasiones en que no salíamos a comer y sólo comprábamos alguna garnacha que vendieran fuera del lugar, por que sabíamos que si nos íbamos ya no regresaríamos, así que nos quedábamos hasta terminar la parte que nos habíamos trazado.

La investigación hemerográfica sobre la venta de terrenos se complementó con la investigación de campo del 2003 al 2005 en el área de estudio, para localizar aquellos predios en venta que no se anuncian en el periódico y determinar el valor comercial del suelo.

Estableciendo las delimitaciones físicas de la investigación hemerográfica, los alcances y la ubicación temporal de la misma; no sólo qué tanto se investigará en el pasado y presente, sino también metas claras temporales a partir de los alcances que se desean realizar para calendarizar las actividades y dosificar el trabajo en busca de la mayor eficiencia del mismo.

El trabajo hemerográfico se realizó en el periódico “EL Sol de Tlaxcala”, ya que se observó que los predios en venta no se anunciaron por lo menos en un mes en los periódicos de la Ciudad de México, ni en la publicación de “Segunda mano”, estableciendo que por las características de la zona la oferta sólo se da en la región.

La investigación está sustentada en la revisión de la emisión diaria de cada uno de los años respectivos del periódico, esto es de alrededor de 12,000 ejemplares. Es importante mencionar que no en todos aparece la oferta, sobretudo en la primera década. De lo que se puede determinar que había poca oferta y que tal vez se anunciaba sólo en la misma propiedad. Hay que especificar que no en todos los periódicos aparece oferta y que por lo menos durante una semana se repiten los mismos anuncios de compra-venta.

Así pues, se determina que existen aproximadamente de uno a dos anuncios diferentes por semana en la primera década y de nueve a once anuncios durante la segunda década, habiendo un incremento de quince a veinte anuncios diferentes por semana en la última década; incluso en algunas ocasiones muy esporádicas y en los últimos años aparecieron anuncios que declaran la demanda de terrenos.

1.2 Marco normativo.

Es importante conocer el marco normativo bajo el cual se rigen las condiciones y características del suelo para establecer los elementos que inciden en el uso y en el valor comercial y su influencia en el proceso de transformación y de consolidación del suelo en el Estado de Tlaxcala, por ello el siguiente apartado menciona las instituciones que intervienen en este proceso en el Estado.

1.2.1 Instituciones que reglamentan el uso del suelo en Tlaxcala:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece las diferentes atribuciones con que cuentan las instituciones para reglamentar el uso de suelo. El Gobierno como institución rectora en sus diferentes niveles de poder (Federal, Estatal y Municipal), deslinda obligaciones y atribuciones en diferentes departamentos e instituciones, generando planes y programas en la búsqueda de un mejor desarrollo para el territorio y la población en general. A continuación se presentan las instituciones y los programas que reglamentan el uso de suelo en el corredor Tlaxcala-Puebla.

1.2.1.1 Gobierno Federal.

El gobierno federal a través del artículo 27 constitucional establece su ingerencia sobre la tenencia de la tierra, el uso y control del suelo en el territorio nacional, a través de diferentes organismos y el deslinde de obligaciones en los gobiernos estatales y municipales.

En cuanto a los usos y destinos del suelo se establecen en planes, programas, leyes y reglamentos de desarrollo a nivel nacional y los estatutos que los regulen. Entre ellos está, La *Ley Federal de Vivienda* que establece la necesidad de constituir reservas

territoriales y oferta pública de suelo para vivienda de interés social, con la finalidad de evitar la especulación sobre el suelo urbano.

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece entre sus objetivos principales el crear condiciones para un desarrollo sustentable, mediante el crecimiento con calidad e interacción de los ámbitos económico y social con el medio ambiente y los recursos naturales, así mismo promueve el desarrollo regional equilibrado, cuyo propósito es lograr un desarrollo económico competitivo, socialmente incluyente, ambientalmente sustentable, territorialmente ordenado y financieramente viable para cada región y entidad de la República Mexicana.

Al referirse a la tenencia de la tierra los gobiernos estatales y municipales se encargan de la reglamentación legal y el cobro del impuesto catastral para propiedad privada¹⁸; el ejido sin embargo, es de índole federal su reglamentación y a partir de las reformas al artículo 27 constitucional también su proceso de transformación, el cual se realiza con el programa de certificación de títulos de propiedad ejidal que adquiere el dominio pleno PROCEDE.

Para que se cumplan los objetivos del PROCEDE y lograr la reglamentación legal y normatividad, se requiere de una Coordinación interinstitucional de la Administración Pública Federal entre las que se encuentran la Procuraduría Agraria (PA), el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) y el Registro Agrario Nacional (RAN) reguladas por el Procedimiento General Operativo¹⁹

a) La Procuraduría Agraria (PA) junto con los Tribunales Agrarios son las instituciones destinadas para la impartición de justicia en materia agraria. Ambos gozan de autonomía frente a la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA), para evitar el paternalismo, el corporativismo y la corrupción.

¹⁸ A pesar de que el instituto de catastro es una dependencia estatal, el cobro de este impuesto se realiza en el municipio y para el municipio.

¹⁹ Procedimiento descrito en el capítulo 3 en el procedimiento del PROCEDE.

La Procuraduría Agraria es la institución gubernamental con funciones de servicio social y encargada de la defensa de los derechos de los ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avecindados, jornaleros agrícolas, colonos, nacionales, posesionarios y campesinos en general, mediante las atribuciones que le confiere la Ley Agraria y su Reglamento Interior. Además de ser la encargada de promover la ejecución del PROCEDE en los núcleos agrarios.

b) El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), realiza los trabajos técnico-operativos de identificación, ubicación geográfica precisa y medición de los linderos y superficies de las tierras de propiedad social, así como los relativos a la generación de la cartografía respectiva.

c) El Registro Agrario Nacional (RAN) es el órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Reforma Agraria (SRA), encargado de formalizar la regularización de la tenencia con el registro y control de la misma, así como de su seguridad documental derivada de la aplicación de la ley a través de los certificados parcelarios ejidales, los de derecho común y los títulos de solares urbanos. También es el encargado de inscribir las transacciones, herencias, formación de sociedades, documentos de los sujetos agrarios y debe asesorar a los ejidatarios sobre sus nuevos derechos.

1.2.1.2. Gobierno Estatal.

En el ámbito estatal, la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala*, contempla la necesidad de contar con reservas territoriales para prever las demandas del crecimiento demográfico y el crecimiento urbano, junto con el respeto al medio ambiente. Para ello se auxilia de la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala* que marca que el Ordenamiento Territorial tiene la finalidad de planear y regular el proceso de distribución equilibrado y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio Estatal, tendiendo a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural; con atribuciones directas del Gobernador.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala, en su artículo 3, establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población²⁰ En el artículo 9 fracciones I, II y XIV, de la anterior ley se indica que son atribuciones del Gobernador: ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión, evaluación, aprobación y publicación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de los regionales necesarios, así como inscribirlos en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado, considerando a estos documentos como parte importante del desarrollo de la entidad.

La *Ley Ecológica y de Protección al Ambiente del Estado*, en su artículo 21 fracción IV, indica que el Ordenamiento Ecológico General del Territorio se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Planeación del Estado.

A partir de sus atribuciones el gobierno estatal genera y promueve planes y programas de desarrollo como el Plan de Desarrollo Estatal 1999-2005, que establece dentro de sus objetivos el promover un desarrollo urbano con mayor equilibrio, que

²⁰ Para mayor información revisar el apartado de anexos, donde se establecen algunos artículos y fracciones de esta ley.

permita a la sociedad tlaxcalteca vivir en las condiciones de seguridad que merece, disponiendo de servicios básicos de calidad dentro de un marco de conservación y preservación del medio ambiente.

1.2.1.2.1 .Instituto de Catastro. Dirección de Ingresos y Fiscalización de la Secretaría de Finanzas del Estado de Tlaxcala.

El Gobierno del Estado de Tlaxcala a través de la Oficialía Mayor de Gobierno publican en el Diario Oficial de la federación el Código Financiero para el Estado de Tlaxcala y sus Municipios donde se establecen las normas que regulan las actividades susceptibles a ser gravadas, entre las que se encuentran las actividades reguladas por el Instituto de Catastro del Estado, Dicho Código establece entre sus diferentes títulos los referentes a la regulación de la posesión, explotación, uso y compra-venta de los diferentes tipos de propiedad, que existen en el Estado.²¹

Se establece en dicho código la Ley de ingreso del Estado y los Municipios en donde prescribe que tanto el Estado como cada uno de sus municipios tienen facultades para percibir ingresos fiscales por las diferentes actividades desarrolladas dentro de su territorio, estableciendo más adelante las atribuciones correspondientes a cada dependencia que marca el presente Código como la inscripción de escrituras, la lotificación, y la certificación de propiedades son causas de gravamen, con derechos de cobro estatal como lo refiere este Artículo.

²¹ Del cual se encuentran en el apartado de anexo sólo los referentes al tema de investigación:

También establece los derechos o servicios prestados por la Secretaría de Gobierno que generan gravamen como son las notarias y Registro público de la Propiedad y del Comercio.

Así mismo, en el artículo 159 habla de los Derechos por servicios prestados por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda quienes cobran el pago por dictámenes de uso de suelo, lotificación, autorización de nuevos fraccionamientos de terrenos urbanos y agropecuarios con gravámenes específicos por uso y tamaño.

En el apartado de Ingresos Tributarios de los municipios, Título sexto Capítulo I: Impuesto Predial, se establecen las atribuciones correspondientes a los ingresos tributarios municipales y su reglamentación específica para cada caso, donde están los cobros del impuesto predial y los avalúos. Especificando que son sujetos a este impuesto los propietarios de todo tipo de terreno urbano o rústico, de solares urbanos en núcleos ejidales, las tierras destinadas al asentamiento humano en el régimen ejidal y la casa habitación.²²

La ley contempla que con el paso del tiempo el valor relativo de las propiedades se transforma y por lo cual el Departamento de Catastro, según este Código debe actualizar constantemente sus tarifas, tanto los valores catastrales de cada clasificación como el cobro de dicho impuesto. Situación que no ha ocurrido. Un ejemplo claro es el valor catastral que se cobra en el Estado, ya que tiene una fecha de emisión anterior a 1993 y el más actualizado es del 2003 con publicación en el diario oficial.

Algunos municipios tienen su ley, pero no tienen tablas de valores, como es el caso de la ciudad de Tlaxcala, en otros existen tablas de valores, pero no en concordancia con la ley, en la mayoría de ellos no existe ni la reforma a la ley, ni tablas

²² Los artículos referentes a estos son el 173, 173, 176 y 177 que se localizan en el apartado de anexos para su consulta.

que respalden el valor actual para el pago de impuestos y en general el valor catastral del suelo urbano es aproximadamente en promedio de \$ 0.30 por metro cuadrado. Existe un estatuto que dice que si el pago total de impuestos es muy bajo se cobrará la cuota mínima que no excede de los 2.5 salarios mínimos actuales. En Tlaxcala pertenece el salario “C” que es en la actualidad²³ de \$ 42.73²⁴

Esta cuota mínima es la que generalmente se aplica para la mayor parte del Estado; y es en realidad las oficinas estatales de catastro las que se encargan de forma empírica de realizar los avalúos para el pago de impuestos, dependiendo de la zona y el uso de suelo, basados en la ley o estatutos de cada municipio y quienes determinan el valor y monto total a pagar.

El Código de finanzas establece en su artículo 188 que se entenderá por:

- I. **Predio:** La porción de terreno comprendida dentro de un perímetro cerrado, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.
- II. **Predio urbano:** el que se encuentra dentro de los límites del área de influencia de las ciudades o poblaciones y cuente como mínimo con los servicios de agua y electricidad, y se localice sobre calles trazadas.
- III. **Predio rústico:** el que estando fuera de los límites a que se refiere la fracción anterior, sea por naturaleza, susceptible de actividades agropecuarias o en general de cualquier otra actividad económica primaria, y

²³ Investigación realizada en 2005.

²⁴ Las personas que sean propietarias de un sólo predio destinado para su casa habitación, demostrarán ante la autoridad competente que tiene ingresos familiares equivalentes hasta dos salarios mínimos como máximo para los efectos de la Fracción I de este Artículo, y un salario mínimo familiar, tratándose de la Fracción II, tendrán tasa cero en el impuesto, en tanto no se modifique dicha percepción, para lo cual cada año presentarán el sustento correspondiente.

IV. **Valores unitarios** los que permitan realizar un avalúo general de la propiedad raíz en el estado, tomando en cuenta los elementos físicos, económicos o cualquier otro que influya o pudiera influir en el valor de los precios y las construcciones. (...)²⁵



Foto 7: Vivienda rural, corredor Tlaxcala – Puebla.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

La tabla del valor catastral por tipo de suelo (solo de usos urbanos) del Municipio de Santa Isabel Xiloxotla establecida por el Departamento de Catastro de la Dirección de Ingresos y Fiscalización de la Secretaría de Finanzas, es la más actualizada en el área de estudio, ya que fue publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala el 24 de Septiembre del 2003. No todos los municipios están actualizados, otros no cuentan con la tabla de valores y en otros casos ésta no ha sido publicada, en el Diario Oficial.

²⁵ Ver anexos para consultar más artículos.

Tabla 2: Valor catastral y valor de cambio

Municipio	Extensión	Uso de suelo	Valor del m2 por tipo de uso de suelo	Valor catastral2 por tipo de uso de suelo
1.- Sta.CruzTlaxcala	11,000 m2	Agrícola	\$ 82.00	Rústico – rural \$ 2.40
2.- Sta.CruzTlaxcala	65,000 m2	Agrícola	\$ 12.00	Rústico – rural \$ 2.40
3.- Totolac (3)	115.5 m2	Comercial	\$ 476.16	Urbano barrio sector 1 \$ 30.00
4.- Chiautempan	300 m2	Mixto	\$ 1,800.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
5.- Chiautempan	176 m2	Mixto	\$ 2,500.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
6.- Chiautempan	690 m2	Comercial	\$ 3,500.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
7.- Chiautempan	430 m2	Comercial	\$ 800.00	Urbano barrio sec. 1 \$ 30.00
8.- Chiautempan	156 m2	Comercial	\$ 2,550.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
9.- Chiautempan	2,933 m2	Comercial	\$ 180.00	Urbano barrio sec. 2 \$ 20.00
10.- Apizaco	200 m2	Comercial	\$ 100.00	Urbano barrio sec. 1 \$ 30.00
11.- Apizaco	147.5 m2	Comercial	\$ 610.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
12.- Apizaco	1470 m2	Indefinido	\$ 71.50	Urbano barrio sec. 2 \$ 20.00
13.- Apizaco	200 m2	Comercial	\$ 230.00	Urbano barrio sec. 1 \$ 30.00
14.- Apizaco	3710 m2	Urbano	\$ 250.00	Urbano C: Municipal sec. 2\$ 50.00
15.- Cd. Tlaxcala (3)	182.5 m2	Urbano	\$ 2,500.00	Urbano C: Municipal sec. 2 \$50.00
16.- Cd.Tlaxcala	6,000 m2	Urbano	\$ 1,800.00	Urbano C: Municipal sec. 2\$ 50.00
17.- Tetlla	248 m2	Urbano	\$ 221.77	Urbano C: Municipal sec. 2\$ 50.00
18.- Panotla	441 m2	Habitacional	\$ 600.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
19.- Panotla	128 m2	Comercial	\$ 1,093.75	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
20.- Panotla	130 m2	Comercial	\$ 1,143.55	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00
21.- Ixtlacuixtla	80,000 m2	Indefinido	\$ 70.00	Urbano barrio sec. 1 \$ 30.00
22.- Zacatelco	120 m2	Comercial	\$ 250.00	Urbano C: Municipal sec. 1\$ 80.00

Fuente: Investigación de campo y hemerográfica de Abril del 2002 a enero del 2005.

1.2.1.3. Gobierno Municipal.

El ámbito del Gobierno Municipal es determinado a través del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, donde se establecen las obligaciones y atribuciones del poder municipal dentro del territorio nacional, siempre y cuando no contrapongan, ni afecten decisiones, leyes, planes, programas y estatutos a nivel federal y estatal; se refiere principalmente a la toma de las decisiones, tanto a nivel

público como en las particularidades y afectaciones de cualquier ámbito sobre la propiedad dentro de su territorio.

Se puede crear una dicotomía, para determinar dentro del proceso de regulación del territorio el peso de los programas estatales, federales y municipales y su concordancia en las atribuciones del cambio de uso de suelo, puesto que la transformación del ejido a dominio pleno solo obedece a decisiones federales y por tanto el uso de suelo que se le de a este es independiente de su ubicación estatal o municipal como lo marca el Artículo 27, pero el Artículo 115 reglamenta todo tipo de acción y decisión en cuanto al uso de suelo haciendo referencia a la total autonomía municipal y obedece a objetivos, planes y programas locales y municipales.

En el Estado de Tlaxcala, el ejido obedece a la decisión del gobierno federal para reglamentar su cambio de personalidad de propiedad ejidal a propiedad privada, pero el cambio de uso de suelo una vez determinada la calidad de propiedad privada es otorgado por el municipio y obedece a los planes y programas municipales.

En el Artículo 115 también se deslindan obligaciones en otras instituciones para la regulación del territorio, instituciones como el departamento de desarrollo urbano municipal.

1.2.1.4. Departamento de Desarrollo Urbano.

Es el encargado de establecer y dirigir los rubros referentes a la actividad que se desarrolle para el mejoramiento del municipio, También es de ingerencia federal y estatal, pero las acciones directas las lleva a cabo el nivel municipal, el cual depende directamente del municipio y sólo hace referencia y consultas de planes, programas y proyectos estatales y federales para no contraponer sus acciones a lo ya establecido en

niveles superiores de gobierno. A continuación se presentan los programas que regulan y organizan el área de estudio.

Foto 8: Plaza en Santa Cruz Tétela

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.



1.2.2 Programas que reglamentan el suelo en el corredor Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan- Zacatelco.

En este apartado se muestran los programas que el gobierno estatal y municipales de la zona propusieron para regular el territorio, sus actividades, su densidad y su desarrollo urbano, entre ellos esta el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial llamado PEOT, por sus siglas.



Foto 9: Palacio de gobierno, centro histórico de la Ciudad de Tlaxcala.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

1.2.2.1 Programa Estatal de Ordenamiento Territorial 2004 (PEOT).

Este programa consiste en un diagnóstico del territorio de Tlaxcala en diversos ámbitos y que se complementa con prospectivas de desarrollo de dichas áreas, donde primero se establecen los antecedentes, su desarrollo, su estado actual y su prospectiva, así como el rumbo que debería tomar el desarrollo de los mismos.

Este programa ha alimentado de información parte de esta investigación y se observan sus diagnósticos, tablas y planos del territorio a lo largo de la misma. Los ámbitos que abarca son: el económico, físico, hidrológico, social, cultural, territorial, ambiental, religioso, étnico, etc.



Fotos 10: Parroquia de Santa Isabel. Municipio de Xiloxotla, Tlaxcala.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

1.2.2.2 Programas Municipales de Desarrollo Urbano:

En este apartado se incluyen los programas de desarrollo más recientes de la región como son el Programa de Desarrollo Intermunicipal: Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan, Plan de Desarrollo Municipal de la Magdalena Tlaltelulco y Plan de Desarrollo Municipal de Santa Isabel Xiloxotla.

Estos **Programas de Desarrollo Urbano** se fundamentan en los artículos 27 (párrafo tercero) y 115 (fracción V) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se establece la facultad de la Nación para la regulación de los asentamientos humanos. Así mismo la Ley Orgánica Municipal en los artículos 32 y 33; en la Ley General de Asentamientos Humanos en los artículos 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 27, 28, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56 y 58, que se refieren a las facultades de los diferentes niveles de autoridades del país en materia de desarrollo urbano.

En la Ley General de Equilibrio Ecológico (artículos 1, 4); en la Ley de Protección al Ambiente (el artículo 20) y en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado libre y soberano de Tlaxcala, (artículos 1, 3, 42 y 54) se define la necesidad de llevar a cabo una planeación y desarrollo sustentables.

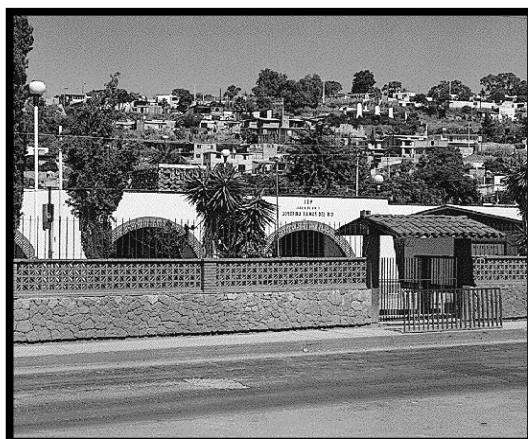


Foto 11: Rescate de la Cuenca

Río Atoyac - Zahuapan

Cd. de Tlaxcala.

Fuente: Archivo fotográfico
del proyecto.

1.2.2.2.1: Programa Intermunicipal: Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan (1998).

El programa de desarrollo para la conurbación Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan se realizó en el año de 1998 y señala zonas de posible expansión urbana, principalmente hacia el sur de la ciudad de Tlaxcala y la conurbación con Santa Ana Chiautempan, con propuestas de densificación y usos de suelo denominados con letra y números, donde el número se refiere a la densidad de construcciones sobre una superficie dada, generalmente medida en hectáreas, mientras que la letra significa el uso de suelo como:

I – Industria

CB - Centro de Barrio

E –Equipamiento

H - Habitacional

HM - Habitacional Mixto

H1, H2, H-3, etc. entre otros usos y densidades.

Estas diferentes densidades y usos de suelo los establece cada unidad político-administrativa en acuerdo con el plan rector, es decir, los municipios de manera autónoma a partir de sus necesidades y procesos de ocupación propios de cada uno establecen sus densidades de manera organizada con el programa general.



Foto 12: Presidencia municipal
Santa Ana Chiautempan.
Fuente: Archivo fotográfico
del proyecto.

En este caso la tabla 3 contiene los usos de suelo y las densidades marcadas en el plan intermunicipal de Tlaxcala de 1998:

Tabla 3: Usos de suelo

rubro	clasificación de usos del suelo	H1	H2	H3	CoU	CB
vivienda	unifamiliar	o	o	o	o	o
	plurifamiliar	x	o	o	o	o
educación	jardín de niños	o	o	o	x	o
	primaria	o	o	o	o	o
	secundaria general o tecnológica	x	x	x	o	o
	bachillerato general o tecnológico	x	x	x	o	o
	universidades	x	x	x	x	x
	laboratorios o centros de información	x	x	x	o	x
	academias o institutos	x	x	x	o	o
	centros de capacitación para el trabajo	x	x	x	o	o
cultura	biblioteca	o	o	o	o	o
	museo	x	x	x	o	o
	galería de arte	x	x	x	o	o
	ferias y exposiciones	x	x	x	x	o
	templo	o	o	o	o	o
asistencia social	guardería	o	o	o	o	o
	orfanato y asilo	x	o	o	o	x
	centro de integración juvenil	o	o	o	o	o
salud	consultorios hasta 30 m2 contruidos integrados a la vivienda	o	o	o	o	o
	consultorios y dispensarios	o	o	o	o	o
	clínicas de consulta externa	x	x	x	o	o
	hospital general y de especialidades	x	x	x	x	x
comercio	abarrotes, misceláneas, dulcerías, expendidos de pan, pollerías, supercocinas, salchichonería, rostichería, tortillería, farmacia, papelería, tlapalería, florería, periódicos, ropa, calzado, muebles y línea blanca hasta 50 m2 contruidos	o	o	o	o	o
	de más de 50 m2 contruidos	x	o	o	o	o
	tienda de autoservicio departamental	x	x	x	o	o
	centro comercial hasta 1500 m2 contruidos	x	x	x	o	o
	de más de 1500 m2 contruidos	x	x	x	x	o
	mercados	x	x	x	o	x
	tiendas de materiales de construcción	x	x	x	o	o
	materiales, electrónicos, sanitarios, ferreterías y muebles de baño	x	x	x	o	o
	venta de vehículos, maquinaria y refacciones	x	x	x	o	x
	talleres de reparación de arcículos domésticos	x	o	o	o	o
	de trabajo, laboratorios fotográficos, tintorería, lavandería					
	herrería, carpintería, plomería, cerrajería	x	x	x	o	x
	bancos	x	x	x	o	o
	funerarias	x	x	x	o	x
	lavado y lubricación de vehículos	x	x	x	o	x
	taller de automotriz	x	x	x	o	o
	baños públicos y vestidores	x	x	x	o	o
	taller de artesanías hasta 50 m2 contruidos	x	x	x	o	o
	de más de 50 m2 contruidos	x	x	x	o	o
	alimentos sin venta de bebidas alcohólicas	x	x	x	o	o
	alimentos con venta de bebidas alcohólicas	x	x	x	o	x
	cantinas y bares	x	x	x	o	x
	salón para banquetes y bailes	x	x	x	o	o
	centro nocturno y discoteca	x	x	x	o	x
	centro nocturno y discoteca de más de 100 m2	x	x	x	o	o
	auditorio, cine y teatro	x	x	x	o	o
	teatro al aire libre	x	x	x	x	o
	centro de convenciones	x	x	x	x	x
	centro o club social	x	x	x	o	o
	centro cultural	x	x	x	o	o

También marca una amplia área verde o área de conservación para mantener usos agrícolas con baja densidad de vivienda como lo marca la tabla anterior.






En este programa se establecía propuestas de ubicación de los centros de barrios, conservando los existentes, y el trazo de calles primarias y algunas calles secundarias que alimentaran la zona habitacional, es decir, con el programa se organiza y determina el proceso de expansión de la zona urbana de las ciudades de Tlaxcala y Chiautempan hacia el sur, así mismo, se incorpora una propuesta de un futuro libramiento carretero de carácter federal.

Foto 13: Manifestación en el Palacio municipal de Tlaxcala.

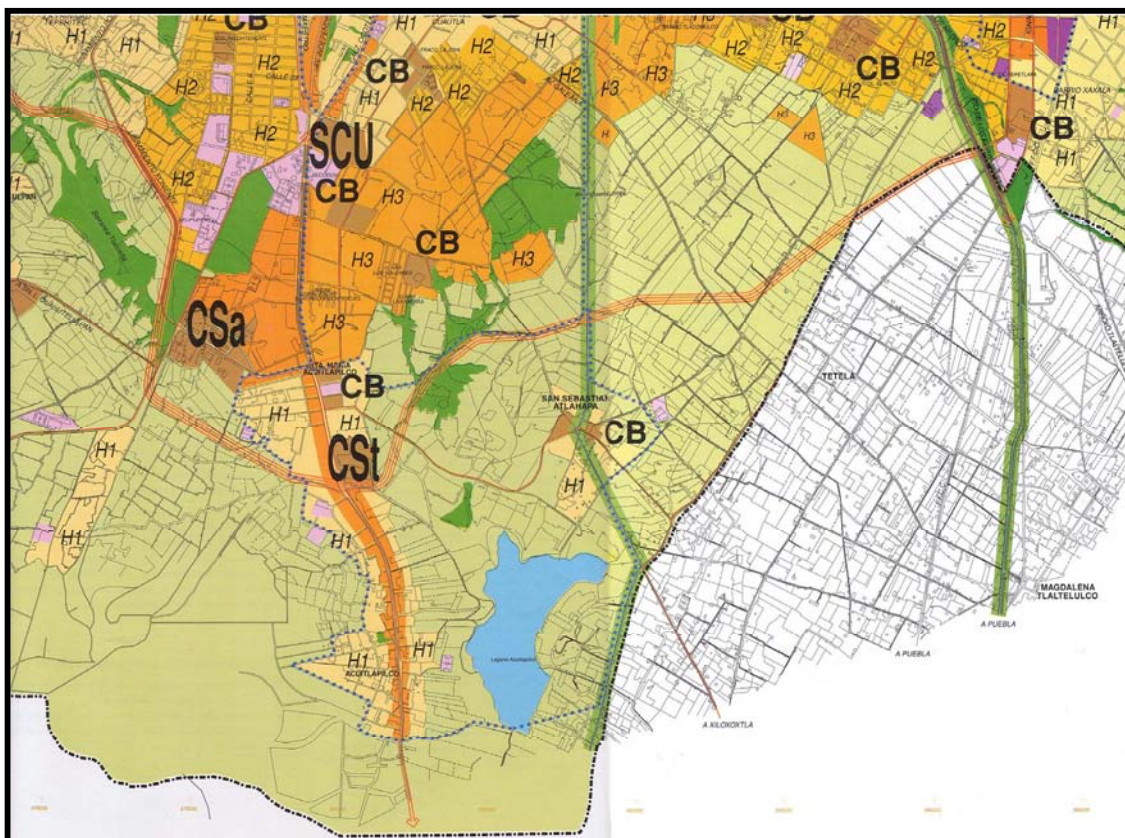
Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.



Esto es más claro al remitirse al plano 2 del programa, donde se observa:

	Los centros de barrio tradicionales
	la zona urbana denominas por las H1 a la H3
	El centro de la futura zona de urbanización marcada en el plano como CB (Centro de Barrio) y SCU (Sub-centro Urbano)
	La zona de conservación
	El futuro libramiento carretero.

Plano 2: Programa Intermunicipal: Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan (1998).



Fuente: Gobierno del Estado de Tlaxcala.

1.2.2.2 Plan de Desarrollo Municipal de la Magdalena Tlaltelulco (2003).

Este programa fue realizado en el año 2003 por la administración del municipio de la Magdalena Tlaltelulco y está basado en un diagnóstico la situación real de su territorio; en él se establecen diferentes aspectos como son aspectos sociales, económicos, culturales y de desarrollo.

Dentro del diagnóstico se establece que la superficie total del municipio es de 1,379.79 hectáreas, que el programa divide en 12 secciones identificadas como 3 colonias y 9 barrios, de los cuales hay un centro urbano y 8 sub-centros de barrio que

concentran el equipamiento y que comprenden usos habitacionales, agrícolas, comerciales, mixtos entre vivienda y actividades agrícolas, de servicios, industriales, de equipamiento urbano y los elementos naturales: barrancas y zonas verdes.

Tabla 4: Superficie ocupada según el uso del suelo en el municipio de la Magdalena Tlaltelulco.

Usos y destinos	Hectáreas	%
Habitacional	548.35	39.7%
Agrícola	136.91	9.8%
Mixto 1: comercio y vivienda	59.06	4.3%
Mixto 2: agrícola – vivienda	476.02	34.5%
Industria	48.63	3.5%
Equipamiento	55.36	4.0%
Conservación	57.78	4.2%
Total	1,379.79	100.00%

Fuente: Superficies calculadas en Autocad de acuerdo a datos del plano de trabajo. Gobierno del Estado de Tlaxcala para el municipio de La Magdalena Tlaltelulco.

“El uso habitacional es el que ocupa la mayor parte del área de estudio, con 548.35 hectáreas (39.7% del total), localizándose disperso en toda el área de estudio, pero preferentemente, de forma compacta a lo largo de las vialidades principales, disminuyendo su densidad a manera que se alejan de estas vías.

El uso agrícola de temporal, localizado en la parte periférica de la zona de estudio, cuenta con 136.91 hectáreas, lo que representa el 9.8% del total. En estas zonas se cultiva principalmente el maíz con ciclos anuales y mediante procedimientos tradicionales de tracción animal.

El uso mixto 1 correspondiente al comercio y servicios, combinado con la vivienda, se localiza de forma dispersa sobre la mancha urbana, pero principalmente sobre la vialidad principal y la carretera de tipo regional, identificando a estas vialidades

como corredores urbanos y calles comerciales. La superficie que ocupan estos usos es significativa al alcanzar el 4.3% del área total (59.06 hectáreas)".²⁶

El uso de suelo mixto 2, representado por aquellas zonas en donde se mezcla la vivienda con los usos agrícolas representa el 34.5% de la superficie total, abarcando una superficie de 476.02 hectáreas, encontrándose en la parte intermedia entre la zona urbana y los usos agrícolas.

La superficie del suelo destinada al uso industrial esta en el Corredor Industrial Santa Ana y las demás industrias que se encuentran dispersas en el interior de la zona urbana y son una superficie de 48.63 hectáreas (3.5% del total). El equipamiento urbano que ocupa 55.36 hectáreas y concentra los servicios de drenaje, agua potable, cableado eléctrico, etc.

El programa también contempla a la carretera 121 o Vía Corta como un corredor urbano, misma que en el sentido norte-sur divide por la mitad al municipio, en la actualidad se comienza a asentar establecimientos comerciales de todo tipo a lo largo de esta vía. La vía del ferrocarril ha influido en la estructura de la localidad ya que se presenta como una barrera física a la expansión urbana.

La densidad promedio de viviendas es de 1.7 por hectárea en el corredor, mientras que la densidad al interior de la zona habitacional es de 4.3 viviendas por hectárea, lo que representan una sub-utilización (según el programa) de los servicios existentes, por lo que plantea necesario incrementar el número de viviendas dentro de la zona urbana para aprovechar mejor el equipamiento urbano.

El documento sobre el establecimiento de densidades habitacionales por hectárea y usos de suelo muestra la siguiente tabla:

²⁶ Programa de desarrollo municipal del Municipio de la Magdalena Tlaltelulco, 2000

Tabla 5: Densidades e intensidades de construcción permitidas.

Clave	Uso (Zonificación Secundaria)	Densidad Máx. (Viv./Ha)	Ocup. Máx. C.O.S. (%)	Inten. Máx. C.U.S. (V.A.P.)	Lote Mínimo (M2)	Altura Máxima	
						(NIVELES)	METROS
H1	Habitacional densidad baja	25	60	2	400	3	8.5
H2	Habitacional densidad media	50	70	3	200	3	8.50
H3	Habitacional densidad alta	90	80	3	100	3	8.50
CU	Centro urbano	50	85	3	140	3	8.5
MX	Mixto (agrícola/Vivienda)	5	2	1	2000	2	7.5
CB	Centro de Barrio	50	85	3	140	3	8.5
CC	Calle comercial	50	85	3	140	3	8.5
C	Corredor Urbano	50	90	3	140	3	8.5
I	Industria	N.P.	60	1	800	2	7.5
EQ	Equipamiento urbano	N.P.	85	2	230	2	8.5
CO	Conservación	N.P.	5	0.20	N.P.	1	N.P.
AP	Agropecuaria	NP	5	0.20	NP	1	NP
INF	Infraestructura	N.P.	5	0.20	N.P.	1	3.5

Abreviaciones: N.P.= No Procede; C.O.S.= coeficiente de ocupación del suelo; C.U.S = Coeficiente de utilización del suelo; V.A.P = Veces el área del predio.

Programa de Desarrollo Municipal del Municipio de la Magdalena Tlatelulco.

Sin embargo en el plano 3 donde se establecen los usos y densidades sobre el territorio del municipio se marca la siguiente clasificación.

Tabla 6. Densidades habitacionales referentes al plano 3.





Clasificación	Densidad Viv./Ha	Sup. Ocupada (Ha)	%
H-0 Dispersa	0-10	161.77	29.50
H-1 Baja	11-20	266.33	48.57
H-2 Media	21-30	101.77	18.56
H-3 Alta	31-70	18.48	3.37
TOTAL		548.35	100

Fuente: Superficies calculadas en Autocad de acuerdo a datos del plano de trabajo. Gobierno del Estado de Tlaxcala.

Como se observa no existe una coordinación entre las dos tablas Esta disparidad de densidades crea confusiones en el establecimiento de funcionalidad del programa,

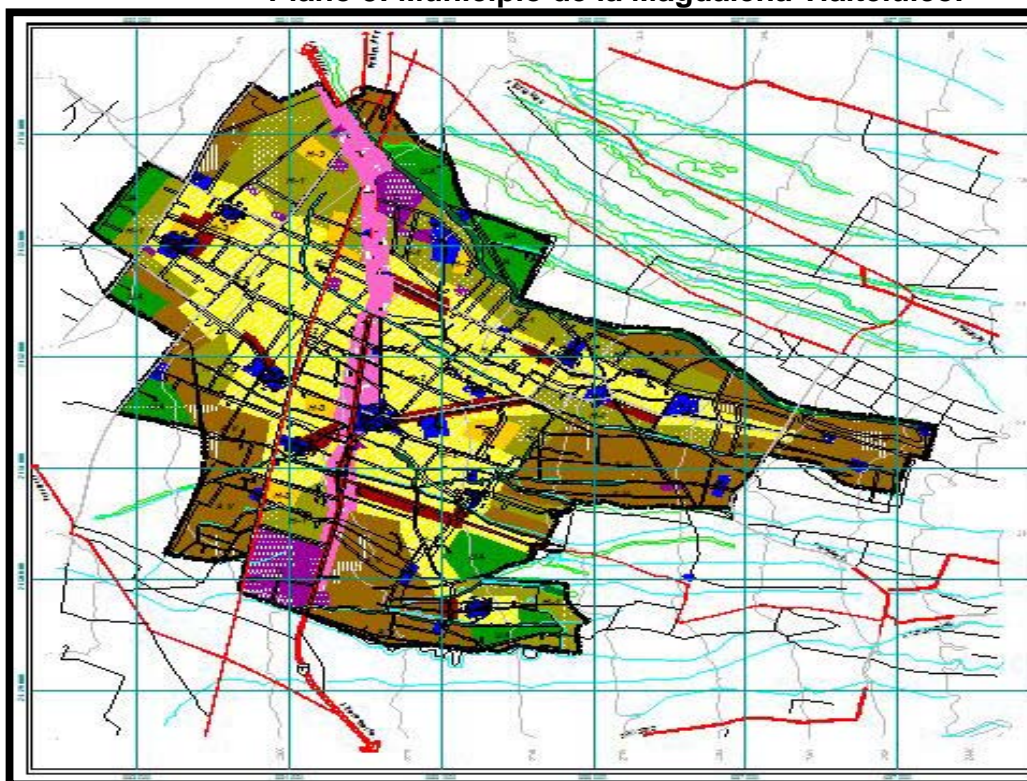
puesto que al no tener definida una cantidad de viviendas por hectáreas puede causar saturación del equipamiento o de la infraestructura o insuficiencia de la misma, debido a que las cantidades varían desde 5 a 20 viviendas de diferencia según el caso.

Tabla 7: Zonificación primaria

	Zona	ÁREA (Ha.)	%
	Urbana	892.92	64.7
	Agrícola	136.917	9.8
	Mixto (agrícola-Vivienda)	476.02	34.5
	Conservación	57.78	4.2
	Total	1,379.79	100

Fuente: Información generada con datos del Plan de desarrollo municipal Municipio de la Magdalena Tlaltelulco, Tlaxcala.

Plano 3: Municipio de la Magdalena Tlaltelulco.



Fuente: Plan de desarrollo municipal, Municipio de la Magdalena Tlaltelulco, Tlaxcala.

Clasificación de la superficie por uso y tipo de suelo:

Zona Urbana en el municipio abarca 892.92 hectáreas que representan el 64.7% de la superficie total.

Zona Agropecuaria esta conformada por 136.91 hectáreas 9.8% de la superficie total).

Mixto (agrícola-Vivienda). Esta zona representa la combinación de usos agrícolas con vivienda dispersa, con una superficie total de 476.02 hectáreas. En estas zonas existen viviendas aisladas con densidades menores a las 5 viviendas/hectárea, lo que significa subdivisiones de parcelas no menores a los 2,000 metros cuadrados.

Conservación. Esta zona se conforma de los terrenos correspondientes a las barrancas, escurrimientos y zonas arboladas. Comprende una superficie de 57.78 hectáreas que representan el 4.2% del total y en cuya superficie quedará restringido el aprovechamiento con fines habitacionales o urbanos.

Equipamiento urbano (EU). Estos ocupan una superficie de 63.20 hectáreas.



Foto 14: Palacio municipal del Municipio de la Magdalena Tlaltelulco y 15: Parroquia de Santa Magdalena, Municipio de Tlaltelulco, Tlaxcala Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

1.2.2.2.3 Plan de Desarrollo Municipal de Santa Isabel Xiloxoxtla 2001.

El Municipio de Xiloxoxtla no proporcionó su plan de desarrollo, pero permitió el acceso al plano de usos de suelo y densidades habitacionales, que le asigna el gobierno municipal a su territorio, por ello aquí se anexa el cuadro de densidades habitacionales obtenido de dicho plano.

Tabla 8: Densidades Habitacionales del municipio de Santa Isabel Xiloxoxtla

Clave	H – 0	H – 1	H – 2 y 3	A	CB
Uso zonificación Secundaria	Habitacional Densidad dispersa	Habitacional Densidad baja	Habitacional Densidad media	Agrícola	Centro de Barrio
Densidad Vivienda/ Ha.	0 - 5	6 – 15	No contempla	0 – 5	Vivienda unifamiliar, equipamiento cultural, educativo, de salud, comercial y turístico, y servicios básicos

Fuente: Plan de desarrollo municipal Santa Isabel Xiloxoxtla.

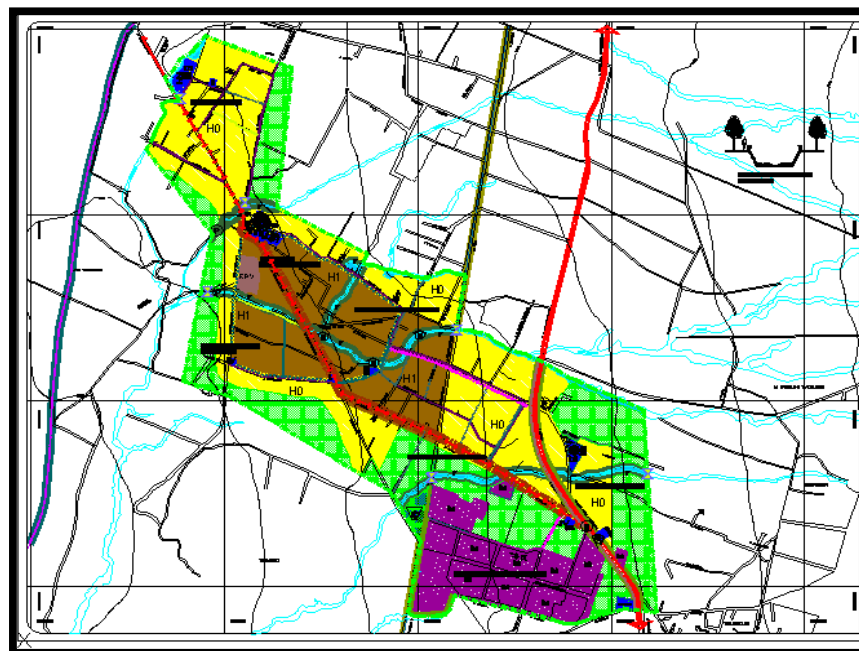
En la tabla 8 sobre las densidades y usos de suelo, junto con el plano 4 se puede observar cómo el municipio propone zonas habitacionales desde densidad dispersa hasta densidad baja (en los centros de barrio) debido a que es un municipio de reciente fundación y en general es de corte agrícola. Contempla zonas industriales cerca de los ejes principales, áreas comerciales de baja capacidad, principalmente locales comerciales y zonas agrícolas a lo largo del municipio, pero principalmente en la periferia de éste y sus vecinos.

Foto16: Palacio de gobierno del Municipio de Santa Isabel Xiloxoxtla.

Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.



Plano 4: Municipio de Xiloxoxtla 2001. Usos del suelo



USOS Y DESTINOS

ALINEACIÓN Y RECT DEL TRAZO VIAL

H1	HABITACIONAL H1 (6-15 VV/HA) DENSIDAD BAJA
H0	HABITACIONAL H0 (0-5 VV/HA) VIVIENDA DISPERSA (CON AGRICULTURA)
	CALLE COMERCIAL
	INDUSTRIAL
	EQUIPAMIENTO URBANO
	ESCURRIMIENTO
F	ENCAUZAMIENTO Y FORESTACION EN BARRANCA
	DERECHO DE VIA CON CINTURON VERDE
	AGRICOLA (5 VV/HA)
RPV	RESERVA TERRITORIAL PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA
	DERECHO DE VIA FERROCARRIL
	DERECHO DE VIA GASODUCTO

	BARANDAL DE PROTECCION
R	REUBICACION DE VIVIENDA
E	CONSTRUCCION DE ENTRONQUE
P	CONSTRUCCION DE PUENTE
C	CEMENTERIO



CENTRO URBANO

JJ

JUEGOS INFANTILES

ZEU

ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO



CENTRO DE BARRIO

JV

JARDIN VECINAL

1.2.3. Análisis comparativo de los Planes de Desarrollo Municipal.

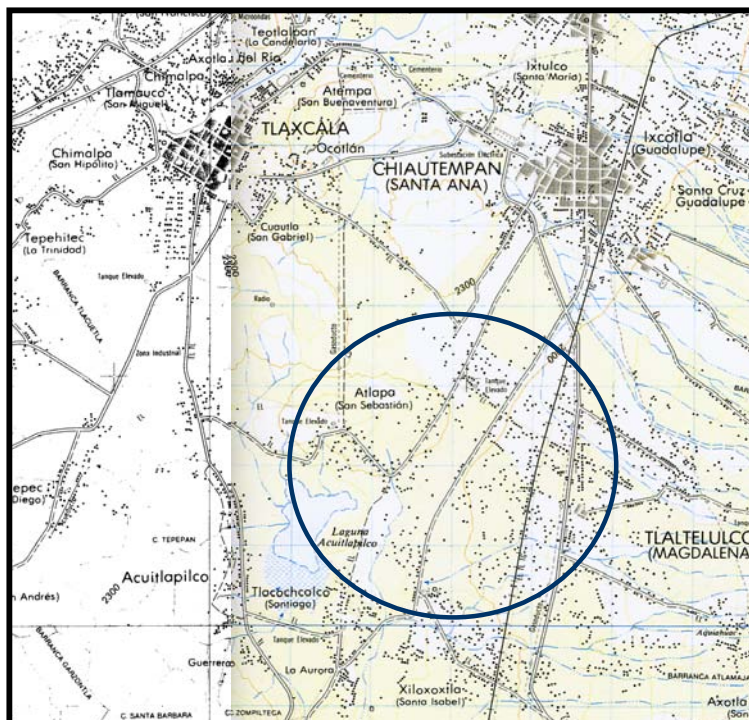
Este análisis incluye las reflexiones sobre las propuestas de uso de suelo y densificación que los programas parciales de los municipios plantean en sus territorios.

El primer programa analizado es el que se realizó en 1998 para la conurbación Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan, en el cual se contemplaba un libramiento carretero planteado desde ese entonces por el gobierno federal en conjunción con el gobierno del estado; cuya ubicación era muy cercana a la que plantea el proyecto actual.

En este programa se observa que la propuesta de dirección de la urbanización iba encaminada a la extensión de ésta hacia el sur de la ciudad de Tlaxcala y su conurbación con Chiautempan, con propuestas de extensión de la densificación en la zona sur de estas ciudades hasta un **H-3**, marcando una pequeña área de conservación, las propuestas de los centros de barrios y el trazo de algunas calles secundarias que alimentarían la zona habitacional, de igual forma una amplia propuesta de área verde incluso a lo largo del libramiento.

Este programa no tomo en cuenta el proceso de densificación que ocurría en la zona, pues el área marcada como verde ya comenzaba a densificarse según los planos del INEGI de 1974 y 1994, donde se observan los asentamientos humanos y su densificación en el área de estudio, lo que contrasta con lo presentado en el plano referente al Programa Intermunicipal de 1998.

Plano 6-A: Área de estudio 1974.



Fuente INEGI 1974.

Plano 6-B: Área de estudio 1994.



○ Densificación no tomada en cuenta por el Programa Intermunicipal

Fuente INEGI 1974, 1994.

En el plano 2 el Intermunicipal se observa que a lo largo del libramiento se deberá mantener el área verde, pero no se incorpora el elemento de impacto que este significa el mismo libramiento y que paulatinamente se iría construyendo a las orillas para lograr la mayor rentabilidad de dichos terrenos, fenómeno que ya ocurría sin el libramiento.

Con la investigación de campo se descubrió que la zona planeada para uso habitacional marcado en el plano 2 como H-3 aun no se ha ocupado, entre otras razones por las características topográficas del lugar, pero si se ha producido este fenómeno de ocupación en otros espacios que ni siquiera fueron contemplados por el programa, aun en territorio mismo de Tlaxcala que se excluye del programa de reordenamiento como se observa más adelante en la confrontación con los planos de los programas de la Magdalena y Xiloxotla.

En cuanto al programa realizado en el 2000 por la anterior administración del municipio de la Magdalena Tlaltelulco se observa que: también es un programa parcial referente solo a su territorio sin tomar en cuenta a sus vecinos, y que muestra una falta de coordinación con el Programa anterior de Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan y con otros programas de municipios aledaños.

Sin embargo, la ventaja de este programa es que está basado en un diagnóstico más cercano a la realidad, a diferencia del programa anterior, el cual ya era obsoleto para la zona. El programa de la Magdalena Tlaltelulco tiene mayor sentido con la realidad, en él se manejan pequeños sub-centros de barrio que concentran el equipamiento y a la carretera 121 la contempla como un corredor urbano, donde en la actualidad se comienzan a asentar establecimientos comerciales de todo tipo.

Pero en su proyecto de reordenamiento al ser un programa parcial es limitado a su territorio sin una completa coordinación con sus vecinos muestra algunas inconsistencias como el hecho de que solo se marcan pequeñas porciones de territorio

vecino con una franja ya sea dedicada a la agricultura o como área verde, sin ser muy representativo, ya que no es muy amplia.

La densidad que se maneja en el plano de la Magdalena Tlaltelulco difiere de la establecida en la tabla explicativa como se observa en la tabla 9, debido a una falta de coordinación. Además de que tampoco se toman en cuenta los parámetros preestablecidos por un programa anterior para las densificaciones y usos de suelo con la misma simbología como son las densidades marcadas anteriormente por el Programa Intermunicipal para la misma clasificación; esto crea una dicotomía en cuanto al uso de suelo y densificación del mismo, tanto al interior del territorio municipal como en regiones vecinas

Tabla 9: Comparativa de La Magdalena Tlaltelulco.

Clasificación de uso de suelo y densidad	Densidad Viv/Ha. Tabla 6 Plano del municipio	Densidad Viv/Ha. Tabla 5 Documento del programa de desarrollo del municipio
H-0 Dispersa	0-10	-----
H-1 Baja	11-20	25
H-2 Media	21-30	50
H-3 Alta	31-70	90

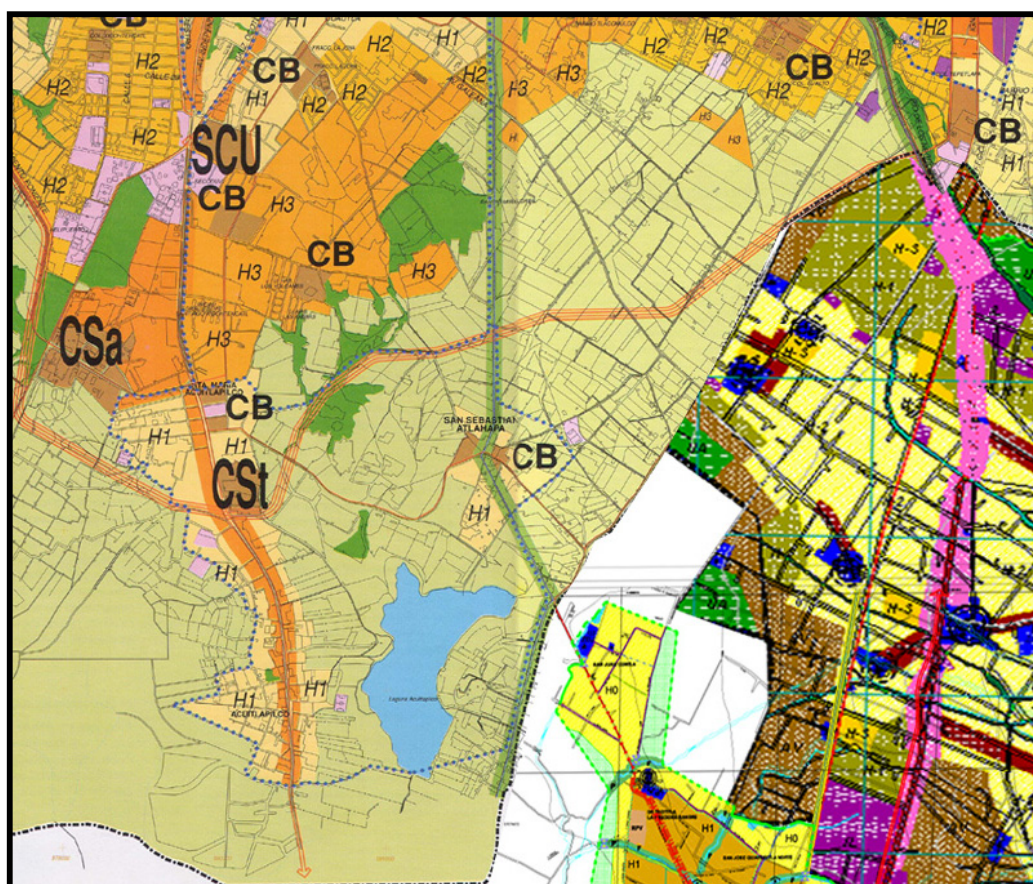
Esta disparidad de densidades crea confusiones en el establecimiento de funcionalidad del programa, puesto que al no tener definida una cantidad de viviendas por hectáreas puede causar saturación del equipamiento o de la infraestructura o insuficiencia de la misma, debido a que las cantidades varían desde 5 a 20 viviendas de diferencia según el caso.

Estas inconsistencias no sólo se observan en el plano del programa de la Magdalena Tlaltelulco, puesto que también el programa de Santa Isabel Xiloxotla es un programa parcial y diferenciado con sus vecinos. Incluso en este programa aparece una

porción de territorio que no es tomada como propia o en cuenta en el plano de usos de suelo, también se maneja en el programa una franja de área verde en vecindad con los municipios de la Magdalena Tlaltelulco y Tlaxcala; estableciéndose en el plano una baja densidad en el área de estudio, pero el contenido de la información no se pudo analizar debido a que el municipio no proporcionó la clave de acceso al documento que contiene dicha información.

Ahora bien, se procede a una confrontación de los mismos programas, escalando los planos para conformar el área de proyecto con cada uno de los programas parciales y así determinar sus coincidencias y sus parcialidades en un desarrollo regional urbano. De lo que se observo lo siguiente:

Plano 7: Comparativo entre los tres programas municipales:



En el programa para la conurbación Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan no se contempla una porción de su territorio en la definición de usos de suelo y se marca como área verde deshabitada una zona que en ese entonces ya estaba ocupada, aunque de forma muy dispersa. No contemplando el giro de impacto que sería el libramiento y no proponiendo nada para esa zona en particular. Dicho libramiento se compartiría con el municipio de la Magdalena Tlaltelulco, pero no se incorpora en el programa, lo cual lo vuelve infuncional y parcial.

El plano 3: la Magdalena Tlaltelulco está basado en un diagnóstico real, sin embargo no toma en cuenta que ya existen parámetros preestablecidos por un programa anterior para las densificaciones y usos de suelo con la misma simbología y por lo tanto se crea una dicotomía en cuanto al uso de suelo en regiones vecinas como se observa más adelante en la comparación con las tablas.

La ocupación que se marca en dicho programa es completamente parcial sin vincularse comprometidamente con sus vecinos y solo dejando una pequeña franja verde de colchón entre un territorio y otro. En este programa se marca una zona industrial rodeada de una región verde (¿esto se podrá mantener así?) y un corredor urbano en la carretera 121, la cual es poco utilizada por los transportistas por la noche debido a que se torna insegura por lo poco consolidada, los topes que detiene la movilidad y lo poco habitada, ya que esta rodeada por una zona agrícola²⁷.

Aunado a esto, en el programa de la Magdalena se plantea una zona de uso mixto entre vivienda y actividades agrícolas, sin embargo no contempla la densificación máxima para este uso, lo cual deja un espacio abierto para este ámbito, lo cual es muy ambiguo.

²⁷ Información obtenida de entrevistas a usuarios.

El plano 4:Municipio de Santa Isabel Xiloxotla también tiene sus pros y sus contras, pues a pesar de que sólo es una pequeña área de este municipio la que se incorpora al área de estudio se observa que precisamente en esta región existe una porción de territorio que no aparece en su programa, además que cabe destacar que también se presenta como parcial, puesto que no se coordina con sus vecinos y que sólo incorpora una franja verde a su alrededor para marcar su vecindad con los otros municipios. También existe una pequeña variación en la tabla explicativa del plano que al confrontarse con las otras dos tablas arrojó la siguiente comparación:

Tabla 10: Comparativa de densidades y sus del suelo municipios, Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan, La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla.

Clave	Uso Zonificación secundaria	Densidad Vivienda / Ha		
		Tlaxcala – Sta. Ana Chiautempan	Santa Isabel Xiloxotla	La Magdalena Tlaltelulco
H – 0	Densidad Dispersa	No lo contempla	0 - 5	1 -10
H – 1	Habitacional densidad baja	6 -20	6 - 15	11 – 20
H – 2	Habitacional densidad media	21 - 50	No lo contempla	21 – 30
H – 3	Habitacional densidad alta	51 - 90	No lo contempla	31 – 70
AV AP A	Agrícola/Vivienda Agropecuaria Agrícola	AP 0 - 5	A 0 - 5	AV No específica densidad

Fuente: Información obtenida de los planes de ordenación territorial: Intermunicipal Tlaxcala 2000, La Magdalena Tlaltelulco 2003, Santa Isabel Xiloxotla 2001.

En la anterior tabla se observa que la densidad dispersa marcada como H-0 no esta contemplada para la conurbación Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan, lo cual es lógico debido a que este territorio está más consolidado como urbano y por lo tanto no maneja espacios destinados a este tipo de densidad. Mientras que para los otros dos municipios esta densidad si se contempla, pero con un número diferenciado de construcciones, destacando que para la Magdalena Tlaltelulco el límite de viviendas es

el doble de lo establecido en Xiloxoxtla. Esto es importante, ya que ambos territorios tienen marcado en su plan una primera colindancia de área verde que no coincide en densidad.

En cuanto a las densidades baja, media y alta; como se puede observar en la tabla tampoco hay una gran coordinación y coincidencia, pues entre el programa intermunicipal y Tlaltelulco coinciden los límites de la densidad baja H -1, pero discrepan de Xiloxoxtla, en la densidad media y alta (H-2 y H3) existe una variación de hasta veinte viviendas (cada tipo de densidad)²⁸ entre el intermunicipal y Tlaltelulco y Xiloxoxtla no contempla ninguno de los dos, esto ocasiona en la aplicación de un proyecto viable de conjunto en la región y si las zonas son colindancias existirá una inconsistencia en la planeación de servicios.

En los tres programas se establece el uso de suelo dedicado a actividades, ya sean agrícolas o agropecuarias y en las áreas dedicadas a estas labores se contempla que exista vivienda, pero en el programa intermunicipal y en el de Xiloxoxtla se determina una densidad de 0 a 5 viviendas por hectárea en el programa de Tlaltelulco no se estipula la densificación máxima para este uso lo cual deja un espacio abierto para este ámbito que puede densificarse generando más adelante un problema, pues representa una inconsistencia que repercutirá en un futuro en el mismo territorio, en el área agrícola y con las zonas vecinas entre estas localidades.

Esta comparativa entre los tres programas que rigen el territorio muestra como los gobiernos de ese entonces realizaron programas parciales, sin tomar en cuenta sus colindancias y sin sumarse a un proyecto regional. Los tres fueron elaborados en diferentes tiempos, así que pudieron tomar en cuenta las especificaciones establecidas anteriormente, por lo menos en las colindancias con su territorio o en cuanto a las

²⁸ Estas especificaciones son tomadas de los planos de los planes de ordenamiento territorial, puesto que en los documentos se manejan algunas variaciones.

densificaciones para los mismos usos de suelo, el programa intermunicipal, no se basa en un diagnóstico real, puesto que marca como no habitado un territorio que ya se densificaba en años anteriores a su elaboración, los otros dos programas posteriores no toman en cuenta lo establecido en densidades, implantando a su criterio usos de suelo y densidades con los mismos nombres para usos que ya se habían establecido anteriormente.

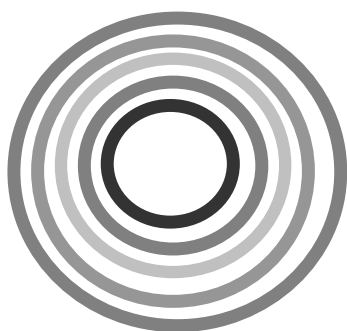
De este análisis y diagnóstico se determinaron algunas propuestas de coordinación entre programas y zonas, así como un reordenamiento territorial basado en el análisis del diagnóstico (documental y de campo) de la zona incorporando el elemento de impacto que es el libramiento carretero. Estas propuestas se muestran al final del trabajo en el apartado de Propuestas.

Este es el marco normativo que rige al territorio que conforma el área de estudio, para comprender los cambios que ocurren en el territorio y como se van dando, así como las teorías que se utilizaron para el análisis de los mismos. A continuación la conformación del suelo y sus elementos en el corredor para establecer los cambios en el uso de suelo, propiedad, el papel del mercado inmobiliario y el de los actores sociales en este proceso de transformación, organización y consolidación en el corredor.

2.-. Proceso de urbanización -metropolización – regiones urbanas

2.1 Ejes metropolitanos:

Oscar Terrazas presenta un modelo explicativo sobre el proceso de expansión del área metropolitana, dicho modelo hace referencia al estudio que realizó Ernest Burgess en 1925 en la Ciudad de Chicago, donde desarrolló la visión de expansión de las ciudades a través de círculos concéntricos. Expresado de la siguiente manera:



En donde el centro urbano en desarrollo se expande hacia sus contornos a manera de círculos o anillos.

Este modelo fue retomado por Luís Unikel en 1976 y por Javier Delgado alrededor de los 80 para explicar el proceso de expansión de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

El trabajo de Terrazas sobre los ejes de metropolización (como él mismo lo nombra) es una interpretación alternativa y complementaria que analiza el proceso de expansión de las áreas urbanas sobre el territorio; ésta interpretación retoma el papel de los actores sociales²⁹ en dicho proceso, así como las relaciones entre actividades y territorio.

El estudio distingue el crecimiento poblacional, ya sea por el fenómeno migratorio o por el proceso natural de la población, que genera una demanda por territorio cerca de las zonas urbanas con una situación jurídica óptima y las mejores condiciones físicas para la edificación de vivienda y sus servicios, desplazando las actividades agrícolas.

²⁹ Actores sociales como el Estado, los ejidatarios, los fraccionadores privados, y las organizaciones de colonos.

Durante el análisis sobre la expansión urbana se identificó que el proceso de reocupación ocurrió tanto en terrenos de propiedad privada, como en terrenos ejidales, seguramente en una situación jurídica irregular, por lo cual se ofreció a menor costo.

En Tlaxcala la situación es un poco diferente, debido a que el proceso de reocupación del territorio en su primer etapa no se lotifica, tampoco se venden terrenos ejidales para su ocupación urbana. Las viviendas se multiplican por el crecimiento natural de la población, en un proceso de semi-lotificación familiar³⁰ al interior de los terrenos, aunque cabe mencionar que si existe una venta irregular de tierras, pero no para edificar, ni lotificar con fines urbanos, sino para mantener el uso agropecuario y sólo se benefician el vendedor y el comprador, ningún intermediario o terceros.



Foto 17: Campo agrícola al sur de Tlaxcala.
Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.



Foto 18: Pequeña unidad habitacional en medio de un campo agrícola en el camino a Panotla.
Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

Posteriormente, y con la presencia del PROCEDE, se hace una venta de tierras reglamentada que al pasar a dominio pleno³¹ se han legalizado y reglamentado para su uso urbano y particular.

³⁰ Le denomino semi-lotificación familiar, debido a que no se presenta una lotificación real, puesto que los mismos miembros de la familia comparten el terreno, el trabajo y las ganancias, pero construyen una vivienda más para la nueva familia que se forma al casarse un hijo.

³¹ Entendiéndose como el término que otorga a los ejidatarios y poseionarios la titularidad legal y legítima no sólo de explotación del terreno, sino la posibilidad de obtener el título de propiedad privada para asignarle el uso particular que más le convenga.

Esta reocupación se presenta principalmente a las orillas de los caminos, ya sean carreteras o caminos de terracería que unen a las comunidades, (Terrazas sostiene que los ejes metropolitanos son conductores y motivadores de los cambios). Este proceso de transformación se inicia en la zona urbana consolidada, es decir la zona con capital invertido ya sea por particulares o el propio Estado.

Es aquí donde Terrazas destaca el papel de los diferentes usuarios, entre ellos el del Estado ya sea como programador del desarrollo a partir de las autorizaciones y de los servicios o a manera limitador de la expansión por la vía de las restricciones, o él ejidatario como parte del proceso de ocupación.

Es el Estado precisamente el mismo que puede precipitar el proceso de reocupación territorial, a partir de la realización de una obra urbana a gran escala, es decir, un giro de impacto como puede ser la edificación de algún equipamiento social, el desarrollo de un centro comercial privado, o el mejoramiento de las construcciones ya existentes.



Foto19: Vivienda en proceso de transformación en el pueblo de Acuitlapico. Fuente: Archivo fotográfico del proyecto. Foto 20: Camino a Tetela, pueblo en proceso de deterioro. Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

Esto ocurre en la ciudad de Tlaxcala donde se encontraron asentamientos en proceso de transformación, como colonias que con el paso del tiempo han cambiado, si bien por afectaciones gubernamentales o por que los mismos usuarios han tenido

mayores ingresos y que por lo tanto han realizado mejoras a sus viviendas o solicitado al gobierno mejoras en la comunidad; también se presenta el proceso contrario donde los pobladores han deteriorado su economía y con ello sus condiciones de vida, por tanto su comunidad se deteriora. O bien con la llegada de nuevos usuarios que generan transformaciones en sus nuevas propiedades y que traen consigo nuevas actividades y costumbres, reocupando construcciones existentes o terrenos periféricos.

Para Havey (2007) “la urbanización, principalmente motivada por el Estado, es uno de los medios de absorción del ‘superavit’ de mano de obra y que al ponerse en marcha alimentada por la inversión de capital origina que instituciones financieras, oligarquías y monopolios inviertan y promuevan empleo, servicios, etc., transformando los estilos de vida, motivando la explosión poblacional y la expansión hacia áreas periféricas”. Esto ocurre en menor escala en algunos municipios de reciente creación, que en la búsqueda por su consolidación urbana motivan al proceso de urbanización promoviendo áreas habitacionales con designaciones hasta de densidad H-3³² en zonas anteriormente agrícolas y la promoción de parques industriales que motiven la densificación de la zona.

Según Terrazas la ocupación y expansión urbana se da siguiendo la lógica del suelo más barato que se localice cerca de las zonas urbanas, sean tierras de ejidales o de propiedad privada, dedicadas a la agricultura o no, a pesar de que éstas no cuenten con servicios.

Sin embargo, Harvey (2007) advierte que si el proceso de urbanización se da sin control la excesiva promoción de este proceso llegará a una crisis cuando el superavit del capital ya no puede ser absorbido, debido a que se abusó del recurso, por tanto se genera una sub-urbanización, es decir, una reconfiguración nociva de la estructura urbana, la vialidad, los estilos de vida, la vivienda que requieren una reestructuración;

³² La densificación H-3 se encuentra marcada en el apartado anterior y varía su densidad dependiendo del programa al que hace referencia.

misma que expulsa a las familias pobres hacia las zonas periféricas despoblando parcialmente el centro, pero densificándolo de otros usos distintos a la vivienda y expandiendo las zonas urbanas hacia sus periferias cercanas, ya sea con servicios o sin ellos.

Tanto Unikel como Delgado en su análisis del crecimiento del Área Metropolitana de la Ciudad de México, basado en el estudio por anillos concéntricos, identifican una ciudad central en expansión compuesta por cuatro delegaciones centrales, aunque cada estudio se realizó en diferentes periodos. Ambos toman en cuenta como variables, la “expansión del área urbanizada” y la “contigüidad física” así como la información socioeconómica.

Basado en el análisis de éstas interpretaciones Terrazas propone un binomio en el que articula las relaciones sociales sobre el territorio urbano³³ (Terrazas: 1995: 327), éste incluye las pugnas constantes por el espacio y la cambiante localización de los conflictos. Éste proceso tiene que ver con la idea de que el territorio edificado sustenta las actividades del espacio urbano y en consecuencia sus transformaciones. Así en el territorio se expresan las relaciones sociales en los diferentes tipos de propiedad.

Binomio de relaciones sobre el territorio.

Relaciones sociales	-----	Territorio en propiedad
Actividades urbanas	-----	Espacio público privado
Habitar, trabajar, estudiar, recrearse, moverse, etcétera.	_____	Territorio lotificado, predio y calles
Pobladores que viven la ciudad	-----	Pobladores que poseen la ciudad

Fuente: “La ciudad de los caminos” Coordinador Oscar Terrazas.

³³ “interpretó a las relaciones sociales como las actividades urbanas de carácter social, político, económico y cultural, que se desarrollan o alojan sobre el territorio (...), estas actividades se realizan dentro de las edificaciones o en espacios abiertos, públicos, construidos...” (Terrazas: 1995, pág. 327).

Con estos elementos se explica el proceso de transformación del área metropolitana de una ciudad³⁴, sosteniendo que el estudio de las actividades de la sociedad y su localización sobre el territorio contribuirá a entender los cambios y conflictos que se presentan al interior de las ciudades. Puesto que, **el territorio es el soporte de las relaciones sociales**, y el hecho de que exista propiedad sobre él se presenta como una relación social aplicada al territorio y esto genera diferencia entre los que usan el territorio bajo esta relación social y los que lo hace sin ella: distinguiéndolos como **usuarios de la ciudad** o como **propietarios de uno de los fragmentos** en que la propiedad divide el territorio urbano.

Por tanto, el territorio es una relación social en si mismo, “las actividades que la sociedad realiza en la ciudad pueden ser ubicadas (...). Del mismo modo, habitar la metrópoli, moverse a lo largo de rutas cotidianas o asistir a los sitios poco conocidos, son acciones que se localizan en lotificaciones precisas, de manera que podemos denominar al **ejercicio de ubicación de las actividades sociales sobre el territorio como ‘el uso del suelo’** del predio o de una manzana. (...), podemos afirmar que las relaciones sociales son geografía humana”. (Terrazas: 2005).

A partir de esto Terrazas determina que la ciudad es un lugar de relaciones sociales de producción y que es necesario localizar las relaciones, es decir, las actividades urbanas sobre el territorio para entender los procesos urbanos. Puesto que el territorio y sus características físicas particulares son en si mismos una variable importante en el proceso de expansión de la ciudad, misma que conlleva al inmueble³⁵ a una situación diferente en relación con su localización urbana; y que presenta un conflicto entre los usos cotidianos tradicionales y las necesidades de rentabilidad de los

³⁴ En su primer estudio Terrazas se refiere a la Ciudad de México.

³⁵ “inmueble que generalmente tiene propietario; el cual decide sobre su utilización y sobre su traspaso, es decir, es un territorio apropiado” (Terrazas: 2005).

propietarios, lo que propicia el cambio de uso de suelo e intensifica su ocupación; pero no toda la ciudad se expande hacia sus periferias de manera uniforme.

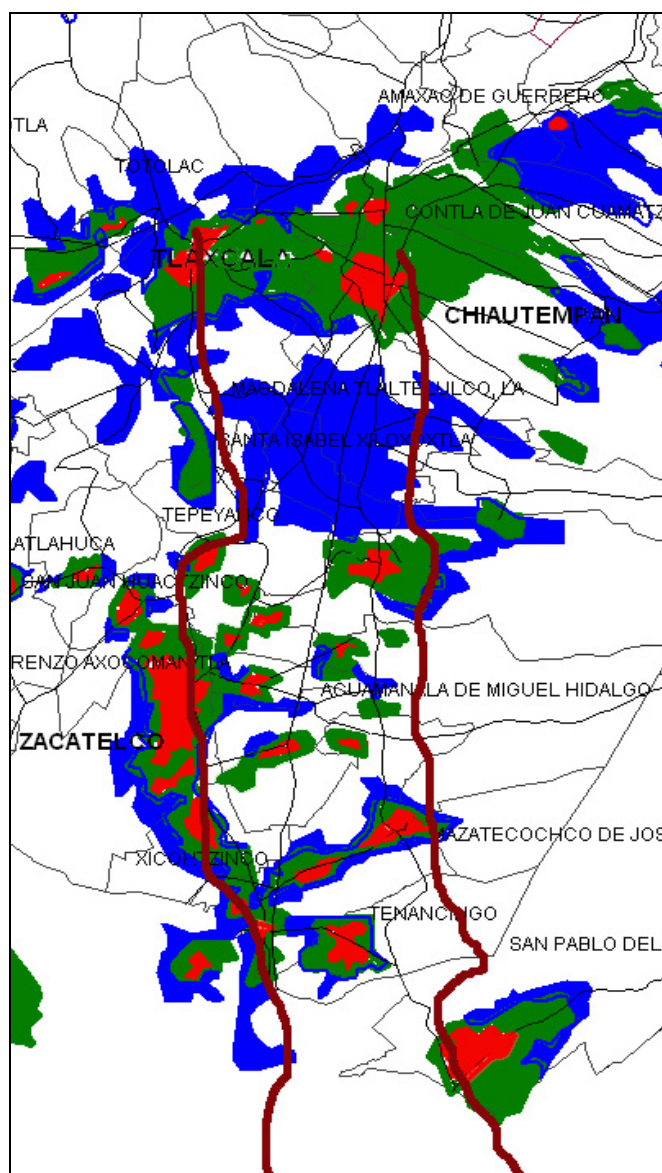
La ciudad Tlaxcala se no ha expandido de manera igual hacia sus perímetros, por el contrario, como se puede apreciar en el plano 8 el color rojo marca el límite de la ciudad en 1974 y de color verde está marcado una de sus primeras etapas de crecimiento hacia su ciudad vecina de menor escala con la que tiene una estrecha relación comercial la ciudad de Santa Ana Chiautempan. Posteriormente se presenta una expansión de manera más lenta hacia Apizaco, la cual es una ciudad comercial y de abasto, Amaxac de Guerrero y Totolac marcado de color azul.

El proceso es diferente hacia el sur, ya que ahí se presenta de manera más acelerada y dispersa, no con un patrón de poblamiento continuo en expansión, sino que se conjuga con un incremento de construcciones salpicadas en áreas rurales y con un elemento de expansión de otras ciudades hacia Tlaxcala; como es el caso de Zacatelco que se expande de igual manera hacia Puebla como Tlaxcala y la misma ciudad de Puebla, quien en su proceso de metropolización se expande hacia Tlaxcala de manera inminente.

Como se observa en Tlaxcala los procesos de reocupación no obedecen a la lógica de anillos, sino que se localizan lo largo de las vialidades principales, en este caso la carretera 119 que comunica a la ciudad de Tlaxcala con Zacatelco y Puebla, que ha guiado la expansión tanto de Tlaxcala hacia Puebla, como la de Zacatelco hacia ambas ciudades. Y en el área de proyecto se presenta la reocupación sobre los caminos de terracería aunque de manera más lenta. El plano 7 muestra la prospectiva para el año 2010 de los caminos de terracería que se consolidarán en calles pavimentadas, esta consideración se establece a partir de los patrones de ocupación de

dichos caminos, es decir, la mayoría de las viviendas se localizan a lo largo de estos; como se puede observar a continuación.

Plano 8. Expansión de la ciudad de Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan y Zacatelco. 1974-2000.

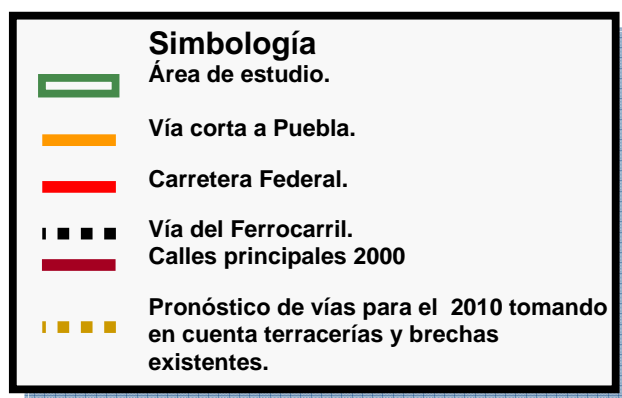
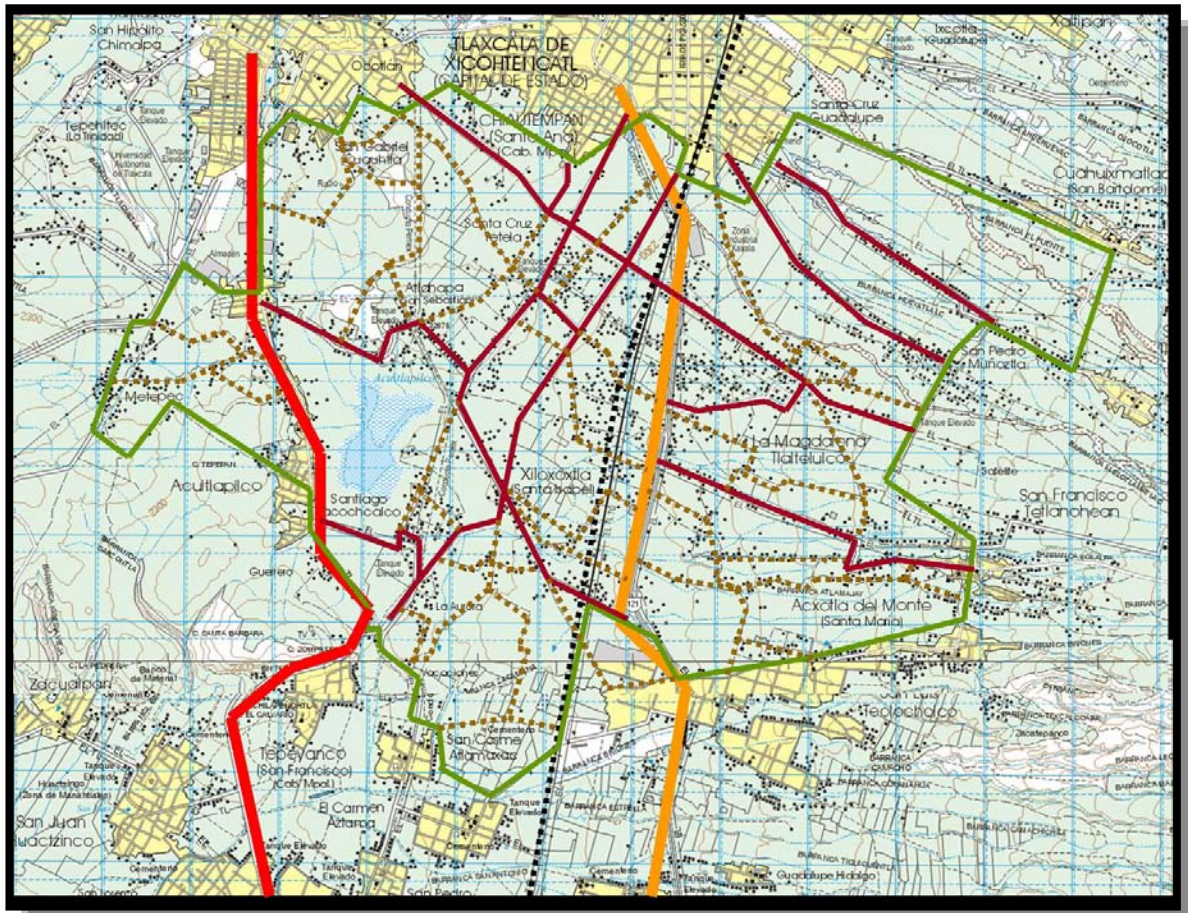


Simbología del plano 8:

	1974
	1994
	2000

Fuente: INEGI 1974, 1994, Censo 2000
INEGI. Realizó: Balasz Nemeth.

Plano 9: Prospectiva para el 2010 de caminos de terracería que se consolidarán en calles primarias o secundarias.



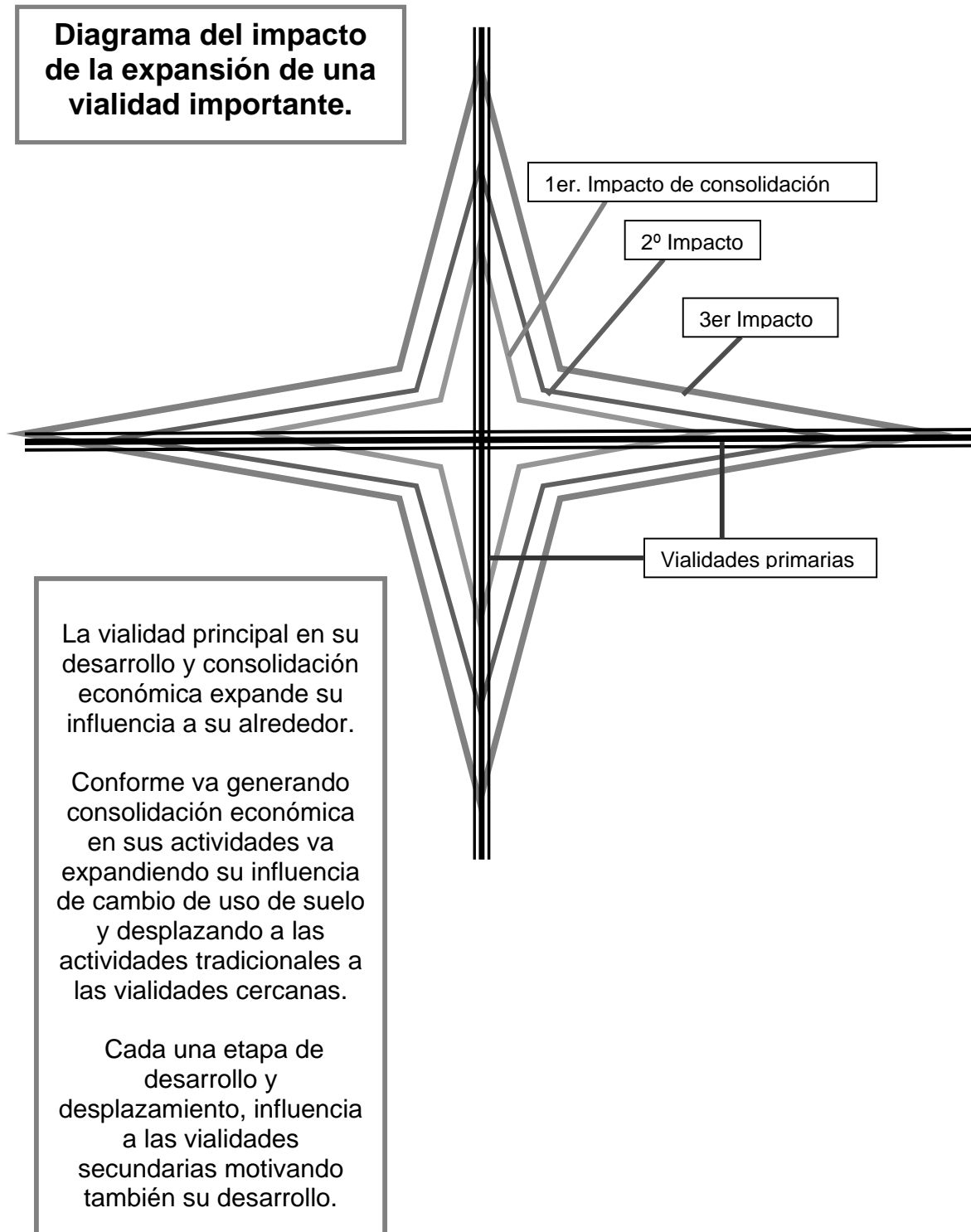
Realizó: Orlando Ipiña y Claudia Carpintheyro .Maestría en estudios urbanos. UAM. Azc.

Observando el plano anterior se distingue que las viviendas (representadas por los puntos negros en el plano) se establecen no solo sobre las vialidades primarias y secundarias establecida en el mismo, ya que también se ven asentamientos humanos (generalmente viviendas unifamiliares resultantes del crecimiento familiar) sobre los caminos de terracerías, principalmente en aquellos por donde pasa el transporte local (conformado principalmente por combis) los cuales aparecen en la prospectiva para el año 2010 como futuras calles primarias y secundarias pavimentada, mismas que en la actualidad se localizan pequeños comercios como tiendas, tlapalerías, etc.

Las vialidades concentran las actividades urbanas de diversos tipos; por ello Terrazas sostiene que el proceso de cambio de uso de suelo, el crecimiento del área urbana y los cambios en la localización de las actividades pueden ser explicados por el modelo de los ejes o caminos metropolitanos; pues la existencia de los ejes motiva la reordenación de las actividades urbanas y sobre la línea de los ejes se dan las inversiones del capital.

Para Terrazas la red vial soporta las relaciones sociales y la mayor actividad inmobiliaria, (en el corredor la venta de terrenos se presenta de manera más constante cerca de las carreteras y no en los espacios alejados de las mismas) así mismo articula y aloja las actividades principalmente comerciales y de vivienda, y por tanto las transformaciones en la ubicación de las actividades urbanas siguen el modelo de los caminos, ya que la ampliación del área urbana sobre terrenos no ocupados por la ciudad se ha desarrollado a lo largo de las principales carreteras, autopistas y líneas de ferrocarril existentes, es decir, los “caminos metropolitanos” y se puede decir que la ciudad crece a lo largo de los caminos, pero a partir de los ejes que dinamizan las actividades, no de acuerdo con la lógica geométrica de los círculos concéntricos, pues son los ejes los que en ondas expansivas van generando cambios hacia las calles aledañas y a lo largo de su recorrido.

Esquema 2: Ejes Metropolitanos.



Al respecto considero que los ejes son un factor determinante para el proceso de crecimiento y desarrollo de la ciudad, como en el caso del corredor Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan Zacatelco, donde la carretera 119 dinamiza la movilización de personas a las distintas localidades que componen este corredor, y que la carretera 121 agiliza la movilización de mercancía y pasajeros foráneos entre las Ciudades de Tlaxcala y Puebla. Este corredor urbano, se presenta por las relaciones comerciales, laborales, de abasto y sociales que existen entre éstas comunidades.

Así pues, los ejes son un elemento básico para que se desarrollen e intensifiquen las relaciones entre comunidades y han contribuido al desarrollo económico de las mismas, como es el caso de Zacatelco que se ha transformado en ciudad por su desarrollo económico, demográfico y conurbación con las localidades vecinas. Aun que junto con su desarrollo también se han generado conflictos como lo son: los problemas de tránsito al utilizar como vías rápidas las calles locales con transporte lento, así mismo problemas de imagen y saturación de construcciones en lugares no necesarios en busca de la rentabilidad del suelo.

Existen otras posturas alternas a los ejes metropolitanos, que también analizan y explican los procesos de crecimiento y desarrollo de las ciudades, entre ellas está la visión de la urbanización difusa que a continuación se explica su utilidad en el caso Tlaxcala.

2.2 Urbanización difusa:

Javier Delgado presenta una propuesta de análisis que denomina Urbanización Difusa, para comprender los factores que forman este tipo de urbanización y los efectos territoriales que ocurren cuando una ciudad madura y se expande hacia su periferia, hay que establecer que su análisis se centra en una escala regional; a este espacio le denomina **corona regional**³⁶.

La corona regional se refiere al primer contorno no conurbado de una ciudad-región, con una urbanización fragmentaria; Delgado afirma que “(...) sólo las metrópolis maduras generan tal difusión, dentro de una óptica evolutiva de la ciudad”. (Delgado: 2003: 29), es decir que solo una gran metrópoli en expansión puede crear este tipo de fenómenos al que denomina espacio periurbano.

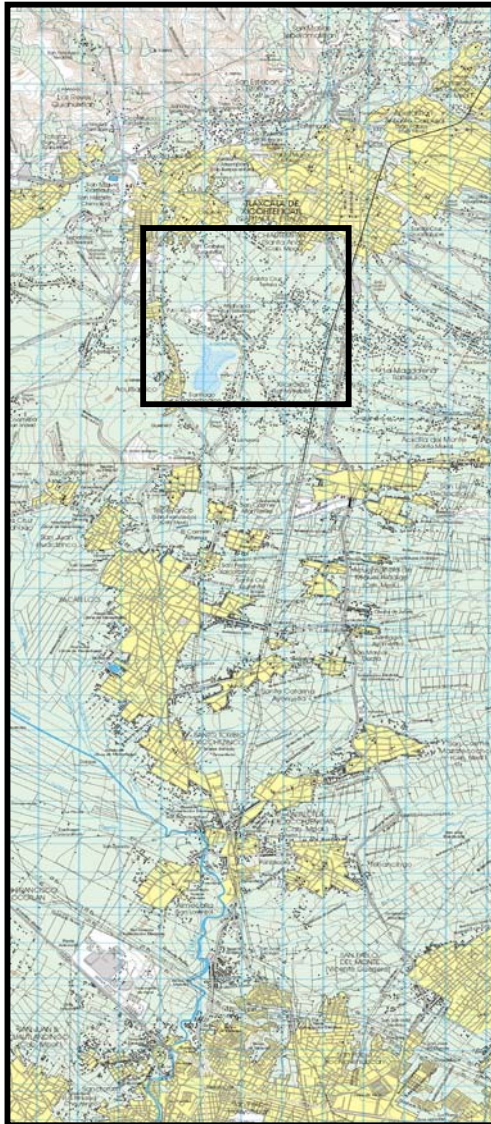
Considero que ésta afirmación no es del todo cierta, ya que Tlaxcala, que es una ciudad media, y no una gran metrópoli, en su proceso de desarrollo y de expansión presenta este tipo de difusión. Se podría pensar que es la ciudad de Puebla (la cual se encuentra en un proceso de metropolización) y no la ciudad de Tlaxcala, la que presenta estos elementos. Pero, los procesos de transformación (que Delgado presenta como ejemplo de la urbanización difusa) se presenta en el espacio periurbano de la ciudad de Tlaxcala, es decir en los municipios cercanos a la ciudad de Tlaxcala. La frontera cercana a Puebla observa un proceso de metropolización por el establecimiento de la industria poblana en el límite entre ambos estados, pero no una urbanización difusa.

En el plano 8 del corredor Tlaxcala – Puebla se observa la conurbación Tlaxcala –Chiautempan, al sur de ésta se localiza lo que Delgado denomina urbanización difusa (plano de la derecha), al sur del corredor en el norte Puebla y su metropolización con los municipios de Tlaxcala, donde no se presenta de la misma forma la expansión, pues

³⁶ La cual, es definida como el espacio peri-urbano en donde se manifiesta la difusión urbana mexicana.

en esta zona se presenta de manera más consolidada y al sur de la ciudad de Tlaxcala más difusa, Como se observa en el esquema 2 sobre la urbanización difusa de Javier Delgado

Plano 10: Corredor Tlaxcala – Puebla.

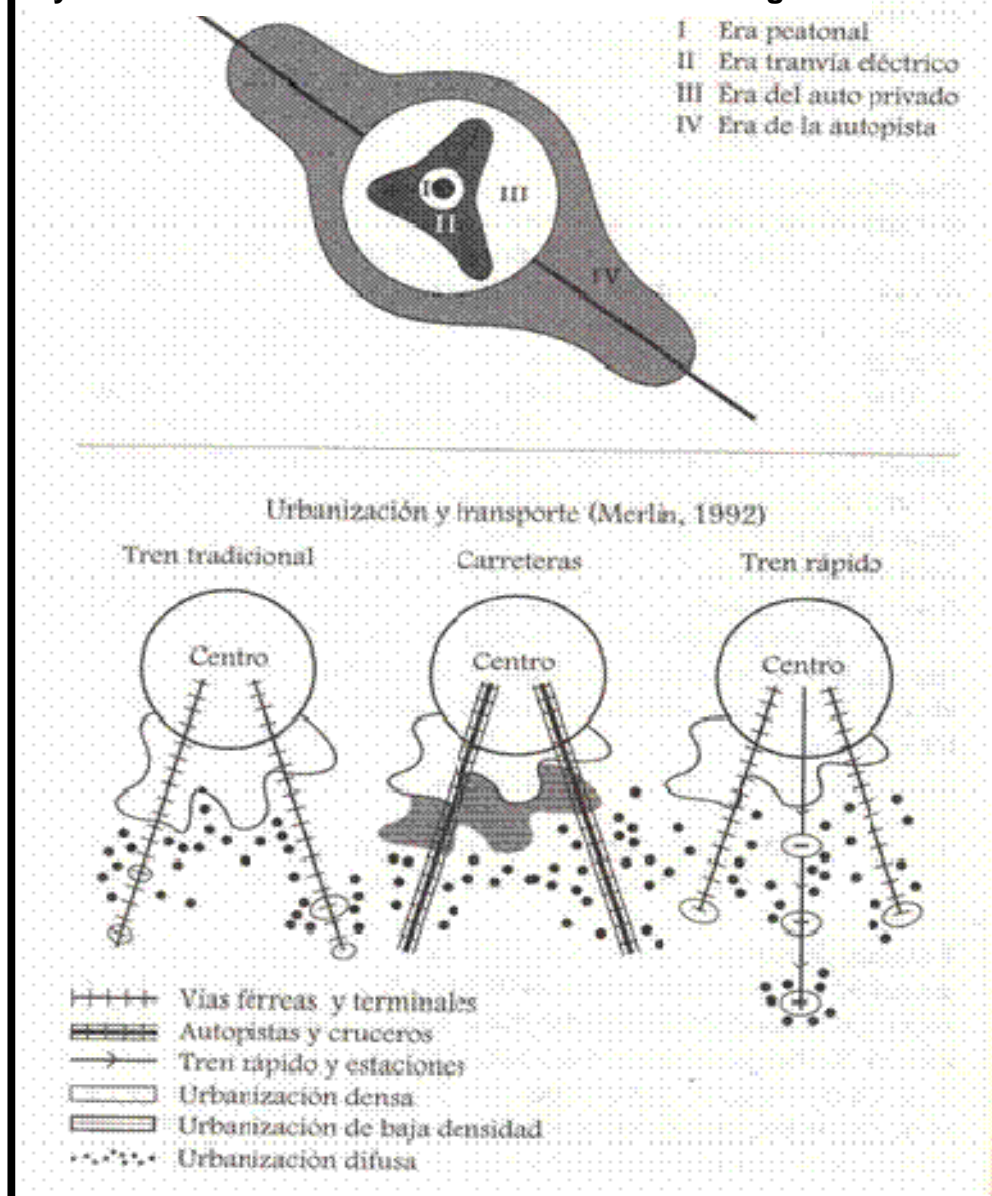


Fuente: INEGI 1994.
Cortes: Orlando Ipiña



Foto 21 Viviendas rurales.
Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

Esquema 3: Fases de desarrollo de la corona regional y de avance de la urbanización difusa Javier Delgado.



Fuente: Revista sociológica, artículo Urbanización difusa, 2000. pag. 19

Como se puede observar en el plano 10 referente a la zona sur de las ciudades de Tlaxcala y Chiautempan se presenta un proceso de densificación sobre terrenos agrícolas; ésta información se confronta con el esquema anterior sobre la urbanización

difusa que analiza Delgado, sobre un proceso similar en lo que él llama la Corona Regional.

Delgado parte del supuesto de que el crecimiento de la ciudad involucra, al menos, dos escalas geográficas:

- a) La producida por expansión de la periferia conurbada, la escala regional.
- b) La no conurbada en la misma escala regional denominada expansión dispersa fragmentada.

La escala es determinante para observar los procesos urbanos que irrumpen en el espacio periurbano metropolitano, es decir, el espacio de transición, el cual se presenta en una región que contiene áreas productivas especializadas y segregadas.

Por su parte, Ipiña establece³⁷ que una región posee ámbitos tan diversos como zonas agrícolas, ciudades medias y zona que interrelacionan ambas, que diversifican su imagen a la que denomina **Imagen regional**, ésta se compone tanto de la imagen urbana, la rural y la de las áreas de transición entre ambas.

La imagen rural según Ipiña (2007), se rige por las diferentes temporadas del año, por los periodos de cosecha y cultivo, expresa una herencia cultural, una relación más directa con la naturaleza, las creencias, las costumbres, las prácticas económicas y sociales de la vida cotidiana, “la arquitectura vernácula que conserva el uso de procedimientos constructivos y materiales tradicionales” (Ipiña: 2007).

La imagen urbana se relaciona con aspectos sociales, económicos y aspectos físicos de la ciudad, es decir, con el espacio que se usa, ya sean: las viviendas, calles,

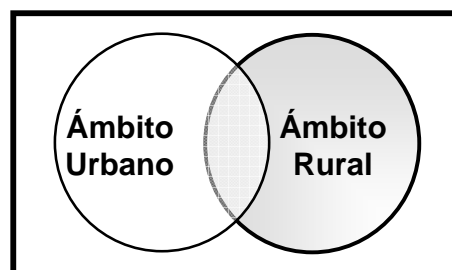
³⁷ En su tesis de maestría La imagen regional y áreas de transición rural-urbano en el corredor Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan- Zacatelco (2007).

fachadas de las edificaciones, el alumbrado, el equipamiento y el mobiliario urbano³⁸. También se tiene que ver con las actividades, las tradiciones, costumbres y el acervo cultural propios de cada población que caracterizan a una sociedad.

En las “áreas de transición” Ipiña menciona que se enmarca “el proceso de transformación temporal referido a un espacio determinado que habla de la transformación de un contexto a otro entre la imagen rural hacia la urbana, o viceversa; la integración las prácticas económicas y socioculturales de los habitantes de lo rural a lo urbano, de la imagen urbana dentro de un ámbito rural, en el cual se encuentra una mezcla de usos de suelo y actividades económicas; pequeñas bodegas y fábricas que conviven con viviendas en zonas agrícolas y, la fisonomía conforma la imagen de transición.

Dicha imagen se genera a partir de una movilidad cotidiana de los habitantes del corredor, quienes a lo largo de su recorrido encuentran elementos de los diferentes ámbitos como parcelas y sembradíos, construcciones y asentamientos consolidados.

En este diagrama se indica la intersección de los ámbitos rural y urbano, donde la unión representa a los elementos físicos y sociales comunes que comparten ambos subconjuntos; ésta intersección, es la representación de lo que Ipiña llama las “área de transición”.



Esquema 4: Interacción urbano rural.
Realizó: Orlando I. Iniña García

La imagen del área de transición “ya no es una imagen rural de caminos de terracería, de gente cultivando y grandes sembradíos; pero tampoco se concibe una imagen urbana de grandes vías y una gran urbanización. (...) se observan ambas

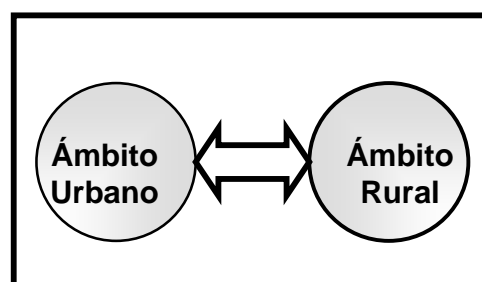
³⁸ Para Ipiña, el mobiliario sirve para la integración de estilos arquitectónicos dentro de la zona, afianzan la imagen y mejora el funcionamiento y desarrollo de cualquier población generando un adecuado aprovechamiento, este intuye: kioscos, fuentes, bancas, casetas de teléfonos, paradas de autobuses, módulos de información, señalización etc.

imágenes dentro del área de transición y se diluye la frontera de lo urbano con el ámbito rural” (Ipiña: 2007), puesto que sus fronteras físicas y sociales constantemente se están moviendo, creciendo y buscando una integración con su entorno.

Esta área de transición a la que Delgado denomina espacio periurbano es muy analizado junto con los diferentes procesos que ocurren en ahí por ello existen diversos nombres como “rurbia”, definida por Gansa (2001) como: “...zonas anteriormente rurales se sitúan a distancias y tiempos similares a las correspondientes a la metrópolis originaria y formar parte del complejo espacial que alberga la actividad diaria de la región, este fenómeno genera un territorio que no pertenece a las categorías de ciudad o pueblo” (Gansa, 2001).

Otra propuesta es la que se refiere a las personas que viven en el campo y trabajan en la ciudad a lo que se le define como “rurbano”, donde los trabajadores (de la información) ya no necesitan vivir en las ciudades para desarrollar una vida urbana. (Gansa, 2001). Según Delgado también existe la nueva ruralidad y rurbanización que solo resaltan la oposición entre lo urbano y lo rural; y la conurbación, que solo está basada en la continuidad física del área urbana construida, y cuyos perímetros crecen muy rápidamente.

Ipiña cuestiona este binomio urbano-rural como dualidad y dice que en el caso del corredor Tlaxcala-Puebla ambos actúan e interactúan a la par, ya no como campo-ciudad si no, como una región donde las acciones de unos se atribuyan al desarrollo total del espacio.” (Ipiña: 2007) y determina que la idea contradictoria entre campo y ciudad es una visión parcial.



Esquema 5: Binomio urbano rural.

Sin embargo el fenómeno se genera en territorios fragmentados, por lo que se enfrenta con el problema de la escala, es por ello que ninguno de estos procesos son visibles desde una posición metropolitana. Por tanto, Delgado determina que, los espacios periurbanos “no son parte de la ciudad”.

Delgado afirma que la corona regional incluye a los centros urbanos más importantes de la ciudad principal, a los que considera como difusores de la formación de la misma corona por ser receptores de la descentralización industrial, esta ciudad principal no genera conurbaciones pero, sí una urbanización difusa. En el caso de Tlaxcala si se genera una conurbación la que se presenta entre Tlaxcala y Chiautempan por su intensa relación comercial.

Según Delgado, los municipios afectados por la urbanización difusa, aun los rurales, presentan altas tasas de crecimiento demográfico, por tanto una alta densidad y un incremento en la población económicamente activa (PEA) no agrícola, sin dejar de ser “esencialmente rurales”; sus localidades, sin embargo, aún mantienen un mayor porcentaje de suelo y PEA dedicados a actividades primarias.

El espacio periurbano o corona regional es la parte de la periferia donde se desarrolla este fenómeno denominado urbanización difusa compuesto por tres procesos asociados entre sí los económicos, los sociales y los urbanos observados a través del cambio de categoría rural-urbana; cambio de uso de suelo, especialización económica o migración cotidiana local, es decir, flujos constantes y permanentes resultado de la oportunidades alternativas, y una metrópoli madura que su urbanización ha rebasado el límite de la corona regional. Y los cuales distinguen características particulares y diferentes repercusiones, para empezar se describe lo que llama difusión económica:

3.1.2.1 La difusión económica:

“Se refiere a la relocalización de las actividades económicas (...) y al parecer la difusión industrial es de mayor amplitud que la del sector terciario (...) aunque en ambos casos su localización regional disgregada contrasta notablemente con la concentración urbana (...)” (Delgado: 2000), junto con esa relocalización se presenta un cambio también en la fuerza de trabajo, la cual reside diseminada en un área relativamente amplia, no aglutinada en ninguna localidad urbana en particular, sin importar el sector económico en el que trabajen.

En cuanto al desarrollo del sector primario se generan áreas agrícolas productivas de abastecimiento de alimentos y materias primas para la ciudad, pero la fuerza de trabajo campesina no se proletariza y presenta para su mantenimiento ocupaciones temporales en empleos en las zonas urbanas consolidadas cercanas, combinadas con las labores agrícolas generalmente de autoconsumo.

De acuerdo al autor la difusión económica y la relocalización de las actividades productivas generan:

- Cambios masivos de usos de suelo.
- Coexistencia de lo rural con lo urbano compartiendo y compitiendo por el territorio.
- La densificación de áreas diseminadas.
- Aumento en la dispersión y fragmentación de actividades.
- Tiende a reforzar una nueva desigualdad regional entre áreas más o menos dinámicas



Foto 22: Viviendas en transformación sobre el camino a Xiloxotla
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

En el corredor Tlaxcala – Santa Ana Chihautempan Zacatelco se presentan algunos de estos puntos de la difusión económica como:

- Los cambios de uso de suelo, que a pesar de no ser masivos o intensivos son muy localizados, como por ejemplo la implementación de parques industriales, donde anteriormente eran zonas de cultivo como ocurrió en los municipios de la Magdalena Tlaltelulco y principalmente en Santa Isabel Xiloxotla donde existe dos parques industriales y se implementarán más.

Así mismo la incorporación de pequeñas unidades habitacionales en medio de campos de cultivo, principalmente en zonas ejidales en terrenos que han adquirido su dominio pleno. Dicha situación hace inminente la convivencia y competencia de actividades agropecuarias y urbanas en el mismo territorio, así como la densificación de zonas anteriormente no pobladas.

3.1.2.2 La difusión social:

Delgado determina que otro proceso paralelo a la difusión económica es la difusión social, ya que se generan cambios sociales masivos. Entre estos cambios está la reutilización de espacios, ya sea para la construcción de vivienda o la recreación por medio del aprovechamiento de los recursos naturales, así mismo se da una mayor calificación de la mano de obra rural y de la producción de conocimiento; también se producen traslados poblacionales cotidianos entre las comunidades y las ciudades, a los que Delgado denomina “movimientos pendulares centro-periferia” ahora, estos traslados se dirigen entre la ciudad principal y los municipios, atravesando localidades no urbanas, incluso, rurales. Se detectó una cantidad importante de población económicamente activa (PEA) no agrícola, establecida en municipios rurales, de la corona regional como parte de este proceso.

La migración pendular no se puede detectar con la información censal, debido a que se refiere a los movimientos cotidianos a su trabajo, escuela, abasto etc. Y no a un cambio de domicilio.

La parte de la difusión social que tiene que ver con la producción del conocimiento se caracteriza por “el incremento del nivel educativo en el ámbito periurbano, tanto en el grado de escolaridad como la disminución del analfabetismo (Romaro.2001), la progresiva relocalización centro-periferia de la oferta de educación superior en el largo plazo (Bataillon:2001) y de la formación de “polos de innovación” en las ciudades aledañas (...), pues la difusión del conocimiento requiere de centros urbanos consolidados” (Delgado:2003) .

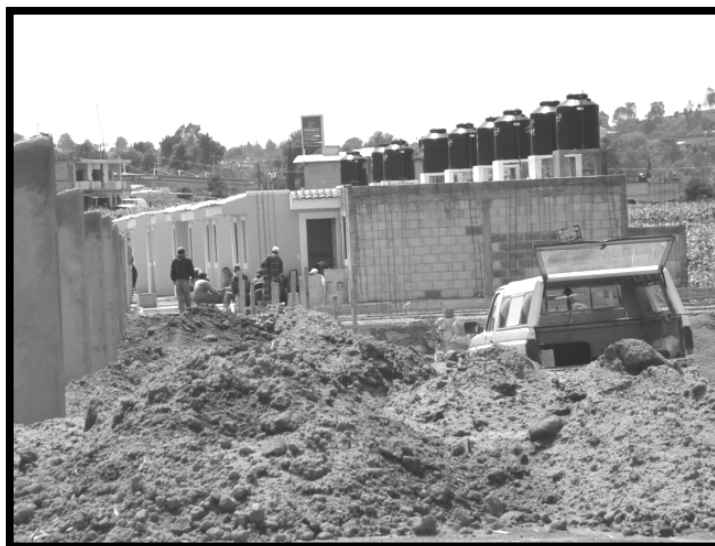


Foto 23 Construcción de una pequeña unidad habitacional sobre campos agrícolas. Corredor Tlaxcala-Puebla.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

En el corredor estudiado se presentan centros más desarrollados de educación superior y apoyos a posgrados tanto en la ciudad de Tlaxcala como en algunos municipios vecinos que cuentan con centros de estudios especializados en desarrollo regional, pero además el gobierno federal y estatal apoya centros de estudios especializados en actividades industriales en poblados cercanos a los nuevos parques industriales como el Programa de Becas de Capacitación para el Trabajo que otorgó el

Presidente Zedillo para promover el desarrollo industrial cerca del parque industrial Xicoténcatl.

El turismo recreativo, el ecoturismo y la educación ambiental en áreas periurbanas son otro rasgo característico de este tipo de difusión; y es evidente el desarrollo e incremento de las visitas semanales de sectores medios, e incluso, de bajos recursos, hacia estos sitios para aprovechar las cualidades del paisaje y la “convivencia con la naturaleza”. Este fenómeno se encuentra relacionado con la construcción de una segunda vivienda de fin de semana para sectores de altos ingresos.

Sin embargo, este proceso que Delgado señala, se presenta de manera diferente en el corredor, ya que se observa la existencia del turismo visitante principalmente del DF y no por parte de los habitantes locales; la población Tlaxcalteca trabaja en las ciudades principales, ya sea Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan, Apizaco o Puebla; y regresa todos los días a sus poblaciones de residencia, ya que la localización del corredor es relativamente cerca de las ciudades mencionadas, puesto que la distancia entre Puebla y Tlaxcala es aproximadamente de 20 minutos y entre Tlaxcala y Apizaco o Santa Ana Chiautempan es de entre 15 a 20 minutos aproximadamente.

Los habitantes de Tlaxcala, Zacatelco, Santa Ana Chiautempan y los pueblos cercanos viajan el fin de semana a Puebla, ya sea por recreación o por abastecimiento. Los pueblos del corredor durante el día ya sea entre semana o el fin se convierten en pueblos dormitorio, debido a que la mayor parte de la gente trabaja durante todo el día, en la zona industrial de Puebla o en Tlaxcala y solo llegan después de las 7 de la noche (hora en que se acaba el comercio local) y el fin de semana salen del estado para recrearse a la ciudad vecina o abastecerse en la central de abasto de Puebla³⁹.

³⁹ Información obtenida de entrevistas fugaces a los habitantes de los pueblos.

Según Delgado los efectos de la difusión social son:

- La valorización del suelo esencialmente en la corona regional, por la especulación que generan las compañías inmobiliarias.
- Conflicto político territorial, por la llegada de los nuevos “vecinos”, con sus nuevas actividades, costumbres e ideas de cambio.
- La tendencia a la homogenización de los hábitos de consumo como urbanos.
- El desarrollo de una polarización socio-económica, que refuerza la desigualdad regional.
- Se genera una relativa densificación de áreas no urbanas, principalmente por la llegada de migrantes permanentes y/o temporales que buscan trabajo en las zonas industriales cercanas o en los centros urbanos consolidados.
- Se produce el aumento desmesurado de pequeñas localidades “en transición” rural-urbana
- Se presenta la formación de ejes de migración y corredores de transporte que utilizan principalmente los pobladores en sus movimientos pendulares. (Lo que Terrazas denomina “ejes metropolitanos”).
- Las metrópolis principales disminuyen sensiblemente su crecimiento demográfico interno e, incluso, llegan a un alto grado de despoblamiento de sus áreas centrales (Delgado, 1999). Desplazamiento de la población que generalmente ocurre por el comercio.

En Tlaxcala se presenta una intensificación en la dinámica inmobiliaria, así como el desarrollo de un proceso de densificación en áreas no urbanas, lo que genera el incremento de localidades en proceso de transición rural-urbana, así como la intensificación en los ejes viales que comunican a la ciudad de Tlaxcala con la ciudad de Zacatelco y Puebla principalmente. Pero a pesar de este desarrollo de las áreas no urbanas, la ciudad de Tlaxcala no presente un grado de despoblamiento como lo maneja Delgado, por el contrario mantiene su desarrollo demográfico, ya sea de manera natural, por nacimientos o por inmigración.

3.1.2.3 Difusión urbana:

Este tipo de difusión que se presenta en el espacio periurbano, en las áreas rurales, es evidente a partir de la construcción de vivienda por medios que Delgado denomina no formales, la cual es mayor que la requerida por la población local y cuya explicación es la demanda de dicha vivienda como alternativa para aquellos que no pueden pagar el costo de vivir en las metrópolis, ni siquiera en su periferia conurbada. Este tipo de construcción es dispersa y fragmentada y generalmente es realizada por los mismos propietarios agrícolas.

En el caso de Tlaxcala, este fenómeno se presenta en primera instancia por la semi-lotificación familiar, debido a que las familias de los ejidatarios crecen y se les otorga una parte del terreno a los hijos para que finquen su vivienda, situación que Terrazas había observado hace veinte años⁴⁰; la vivienda que se está construyendo en la actualidad, no es vivienda de autoconstrucción o ejidos lotificados de manera personal, por el contrario se crea vivienda construida por fraccionamientos, de manera más formal o al menos más organizada y con servicios⁴¹ pero sobre terrenos ejidales o agrícolas.



Foto 24 y 25 Construcción de una pequeña unidad habitacional en medio de un área agrícola. Autopista México Tlaxcala. Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

⁴⁰Situación que se comprobó con esta nueva investigación de campo.

⁴¹ Como se observa más adelante en el capítulo de transformación del suelo.

Para Delgado existe otro elemento que evidencia la difusión urbana, y este es el desarrollo de equipamientos tanto recreativos como de esparcimiento y se presenta de manera paulatina, en primera instancia con la aparición de puestos semi-fijos de alimentos a las orillas del camino, posteriormente estos puestos se construyen de manera más formal y poco a poco van atrayendo otros servicios como estacionamientos, gasolineras, talleres, etcétera.



Foto 26.- Zonas agrícolas, locales comerciales y puestos improvisados sobre la carretera. Carretera 119, Zacatelco.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

Estos servicios informales se transforman en centros recreativos más formales e integrales.

Un tercer elemento motivador de la expansión urbana en el espacio periurbano es la construcción de infraestructuras, como autopistas, aeropuertos, obras de captación de agua, la cuales también revalorizan los terrenos por donde pasan.



Foto 27: Construcciones sobre la carretera en proceso de transformación y consolidación
Foto 28: Construcción de infraestructura en el corredor.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

En Tlaxcala la carretera 121 es el ejemplo de esto. También es un ejemplo lo que podría ocurrir con la nueva carretera o libramiento que se construirá en el área de estudio. Aunque Delgado establece que: el efecto propulsor no es un atributo propio de esas infraestructuras, sino de la acción concentrada de agentes que aprovechan las ventajas que esas obras por donde atraviesan como lo son las inmobiliarias.

Un elemento más de la difusión urbana, tiene que ver con el desarrollo tecnológico, sobre todo el mejoramiento de los medios de transporte considerado como factor estructurador del territorio y motivador de cambios en los espacios rurales en los alrededores de las grandes ciudades. A partir de esto, se establece que el desarrollo del transporte genera efectos diferenciados de urbanización periurbana, es decir, urbanización muy densa, de baja intensidad y difusa; Delgado hace referencia a este elemento tomando el modelo de anillos concéntricos⁴², donde se presenta el desarrollo de las ciudades a partir de etapas o anillos en el cual el transporte es la parte principal de dicho proceso.

Según el autor en el desarrollo del primer anillo, la ciudad presenta transporte urbano de carreteras y locomoción humana. En la segunda fase de crecimiento se forman corredores radiales a partir de un distrito central; en el tercer anillo o etapa se presenta la expansión metropolitana en todas las direcciones y coincide con el uso masivo del automóvil y por último en la cuarta fase se generan grandes autopistas radiales transregionales que generan el efecto de corredor a una escala mayor.

Los efectos espaciales de esta difusión urbana son:

- La dispersión, reorientación y fragmentación de las actividades tradicionales.
- Cambio de usos de suelo a gran escala.
- Nuevos centros urbanos.

⁴² Desarrollado por Burges en la Escuela de Chicago y aplicado por Luís Unikel en México en los años 70.

- Consolidación de unidades de paisaje resultado de actividades recreativas.
- Formación de ejes o corredores de transporte.
- Construcción de obras de infraestructura.

Efectos espaciales de los distintos tipos de difusión:

- El cambio de usos de suelo.
- La dispersión y fragmentación de actividades productivas y de ocupación urbana.
- La “coexistencia rural-urbana, que conforma una franja de transición que antes no existía o no era significativa.
- Aumento de las localidades pequeñas que no alcanzan a constituir centros “urbanos” y que se densifican lentamente
- La especialización-reconcentración terciaria en la metrópolis central y su relocalización intrarregional.
- La relocalización intrarregional intensa de la industria.
- La formación de ejes o corredores, tanto de migración, como de transporte, como de grandes infraestructuras carreteras.
- Consolidación de unidades de paisaje que incorporan elementos tanto del medio natural como del social.

En cuanto a este fenómeno, Huamán (2003) analiza en su artículo “De la auto-construcción al auto-urbanismo” un fenómeno de densificación en zonas rurales y semi-rurales que comparte algunas características con el caso Tlaxcala, pero con sus particularidades como: la indefinición de la propiedad privada, lotificación irracional del suelo y multi-apropiación de la propiedad, generado por una legalidad ambigua de las autoridades locales. En este fenómeno se presenta un crecimiento poblacional al interior que se multiplica y que al mismo tiempo ésta densificación expulsa población hacia comunidades vecinas.

A este tipo de fenómenos urbanos Huamán (2003) le denomina una auto-urbanización, debido a que son los propios usuarios los que ejercen los procesos de cambios masivos en la zona, principalmente caracterizado por la incorporación de vivienda, a pesar de la falta de servicios o de las condiciones necesarias para ello. En

este fenómeno urbano-social existe un factor de dualidad que marca todo tipo de relación como:

- Irregularidad y flexibilidad normativa.
- Relaciones desde el ámbito legal al ilegal.
- Relaciones de acuerdo y conflicto constante por la indefinición del espacio.
- Espacio privado, ya sea apropiado (generalmente a la fuerza, es decir, invasiones) o con goce de propiedad.
- Suelo urbano y suburbano.

En estas relaciones duales participan diferentes actores sociales como son: promotoras inmobiliarias, pobladores e instituciones político-administrativas, generando una red de relaciones sociales en torno al suelo como:

Colono---fraccionador

Fraccionador---terreno –colono nuevo

Organización social -- Gobierno ---colonos --clientelismo político.



Foto 29: Camino a Acuitlapilco.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

3.- El suelo y sus mercados

El objeto de estudio de este apartado es explicar el concepto de suelo y las relaciones que se presenta a partir de las formas de posesión y de su uso, con el fin de establecer como se presentan los procesos de organización, transformación y consolidación de la tenencia y del uso del suelo en el Corredor Tlaxcala-Puebla.

El suelo por si mismo, sólo es una cosa, pero posee características determinadas que generan dichos procesos como son la utilidad, la propiedad, su valorización.

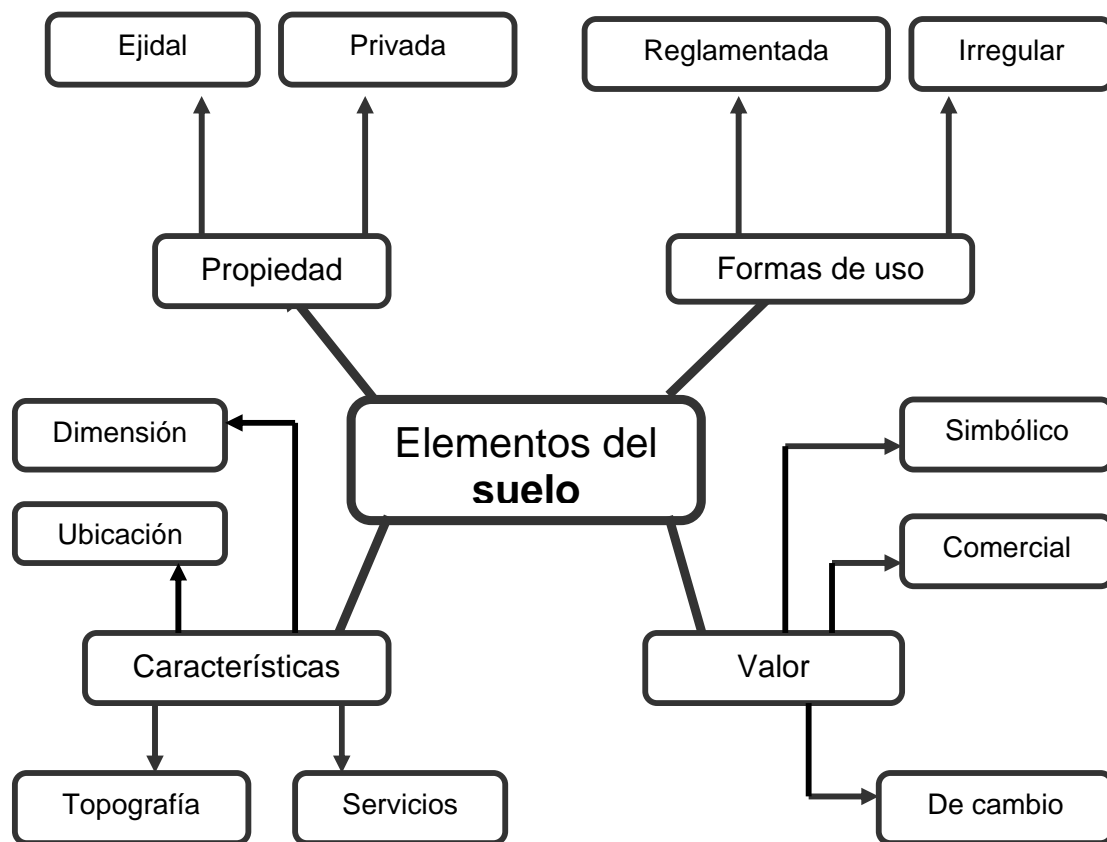
Suelo: es la base que sostiene todas las actividades que realiza la población en sus diferentes acepciones⁴³, la materia prima básica del mercado inmobiliario y el soporte principal del desarrollo urbano⁴⁴, por lo que es considerado también como el medio por el cual el poder gubernamental puede realizar el control, planificación y ordenamiento para regular el desarrollo del territorio y evitar que la anarquía de su uso degenera en segregación socio-económico-espacial de la población.⁴⁵

⁴³ Acepciones como: económicas, políticas, culturales, familiares, sociales, religiosas, recreativas, intelectuales, comerciales, habitacionales, de sustento, etc.

⁴⁴ Para mayor información revisar en el Cuarto Seminario Internacional de Recuperación de Plusvalías del Suelo Urbano, 12 y 13 de Junio del 2003. UNAM, PUEC, Instituto Lincoln.

⁴⁵ Segregación socio-económico-espacial que se refiere a la disparidad ya sea económica, espacial o social existente en una población o comunidad entre los miembros de la misma, que incluye regiones que concentran servicios básicos y/o oportunidades de progreso como: educación, salud y empleo, que a su vez generan en algunas zonas una saturación innecesaria de construcciones, conflictos sociales por servicios y el espacio, así mismo una lejanía cada vez más pronunciada de las fuentes de empleo, educación, etc. Para otros miembros de la misma comunidad.

Esquema 6: Elementos del Suelo



3.1 Propiedad del suelo:

El suelo como tal requiere de alguna forma de posesión para su uso y reglamentación. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece el término de **Tenencia de la tierra** como nombre legal y jurídico para reglamentar las diferentes formas de uso, posesión, explotación y derechos que tiene una persona sobre el suelo, es decir a los diferentes tipos de propiedad. El Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 en el título primero, capítulo 1: de las garantías individuales, al cual pertenece referente a la soberanía territorial distingue que...” la capacidad para adquirir dominio de las tierras y aguas de la Nación...” solo es a mexicanos por nacimiento o por nacionalización, distinguiendo tres tipos de propiedad, referidos en sus fracciones de la VII a la XIX y que son:

- La propiedad ejidal y comunal
- La propiedad federal
- La propiedad privada

Foto 30: Pastizal, Zacatelco.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.



En el área de estudio existen: propiedad ejidal, propiedad privada y propiedad mixta, esta última se refiere al territorio con el tipo de propiedad ejidal y alguna porción parcelaria que ya haya adquirido su calidad de dominio pleno (definiciones que se presentan más adelante) con su título de propiedad privada, como lo muestra la siguiente tabla⁴⁶:

Tabla 11: Derechos sobre la tierra por Municipio (porcentajes)

	Municipio	Tenencia de la Tierra		
		Privada	Ejidal	Mixta
1	Amaxac de Guerrero	88.10	10.75	1.15
2	Apizaco	25.89	68.45	5.67
3	Santa Ana Chiautempan	83.71	11.06	5.24
4	Panotla	74.41	21.41	4.18
5	Santa Cruz Tlaxcala	67.04	18.03	14.93
6	Teolochocho	93.44	4.12	2.45
7	Tepeyanco	100.00	0	0
8	Tlaxcala	93.71	4.37	1.91
9	Totolac	100.00	0	0
10	Xicohtzinco	100.00	0	0
11	Zacatelco	47.63	48.55	3.82
Total de porcentaje en la zona		79.1	16.7	4.2

FUENTE: INEGI VII Censo Agrícola Ganadero y Ejidal 1991

⁴⁶ Esta tabla muestra la parte referente al área de estudio, ya que en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT), presenta todos los municipios del estado.

Como se puede observar en la tabla 11 lo que predomina en el área de estudio es la propiedad privada.⁴⁷ En los siguientes apartados se especifica lo que es la propiedad ejidal y la propiedad privada.

3.1.1 Ejido

Se le denomina ejido al tipo de propiedad que se refiere al espacio de terreno dotado constitucionalmente por el gobierno a través de la Reforma Agraria en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y que hace referencia al tipo de propiedad bajo el que se organizaban las comunidades indígenas, a través del cual existía una explotación colectiva y comunitaria. Se le define como: el derecho colectivo e inalienable de uso y explotación de tierras de tipo rural, sin tener calidad de propiedad privada, ni los derechos que de ésta emanan como renta y/o venta. Pero, este tipo de propiedad cuenta con las bondades que la Constitución establece, como lo es el reconocimiento a la explotación y uso continuo, a la herencia de derechos a hijos sin ninguna restricción.



Foto 31: Terreno a la orilla de la carretera federal 119 en el corredor Tlaxcala – Chiautempan- Zacatelco

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

Existen dos tipos de beneficiarios de los derechos de ejidales, a estos se les denomina: ejidatarios y posesionarios; a ambos se les otorgan certificados, los dos tienen los derechos y los beneficios de la explotación de la tierra, uno y otro poseen el acceso a los prestamos y créditos gubernamentales, pero la diferencia entre ellos es que los ejidatarios tiene derecho y voto en las juntas ejidales y los posesionarios no,

⁴⁷ Los ejidos existentes en la actualidad se pueden observar en la tabla .12 y en el plano 9.

sólo se remiten a acatar lo acordado en dichas juntas, su personalidad jurídica y de autoridad dentro del ejido es más débil ante la asamblea.

Algunos de los ejidatarios pueden tener uno o más certificados de derecho de explotación de varias parcelas y algunos ejidos pueden tener como poseionarios a varios integrantes de una misma familia⁴⁸.

El corredor es un área con algunos ejidos y espacios urbanos. En el territorio de la ciudad de Tlaxcala se encuentran tres ejidos los cuales representan el 4.37% de la superficie del municipio, en el municipio de Santa Ana Chiautempan se localizan seis ejidos, siendo este el municipio con más número de ejidos del corredor, pero solo representan el 11.06% de su superficie. El municipio de Zacatelco posee la mayor superficie ejidal de la zona de estudio, con la cantidad más grande de certificados de derechos de explotación⁴⁹ y con el 48.55% de su superficie.

Foto 32: Terreno de siembra en el área de estudio.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.



También existen ejidos en los municipio de Santa Cruz Tlaxcala con el 18.03%, Teolochocho con el 4.13%, Tepeyanco con el 2.17 % y Xicohtzinco con el 2% de su superficie. En los demás municipios de la zona de estudio no existen ejidos. En la tabla 12 se establecen los municipios, las dimensiones del terreno y el número de certificados que tienen derecho sobre la tierra, dicha información se complementa visualmente con el plano que contiene la localización de los ejidos en el área de estudio.

⁴⁸ Fuente: Registro Agrario Nacional, 2004

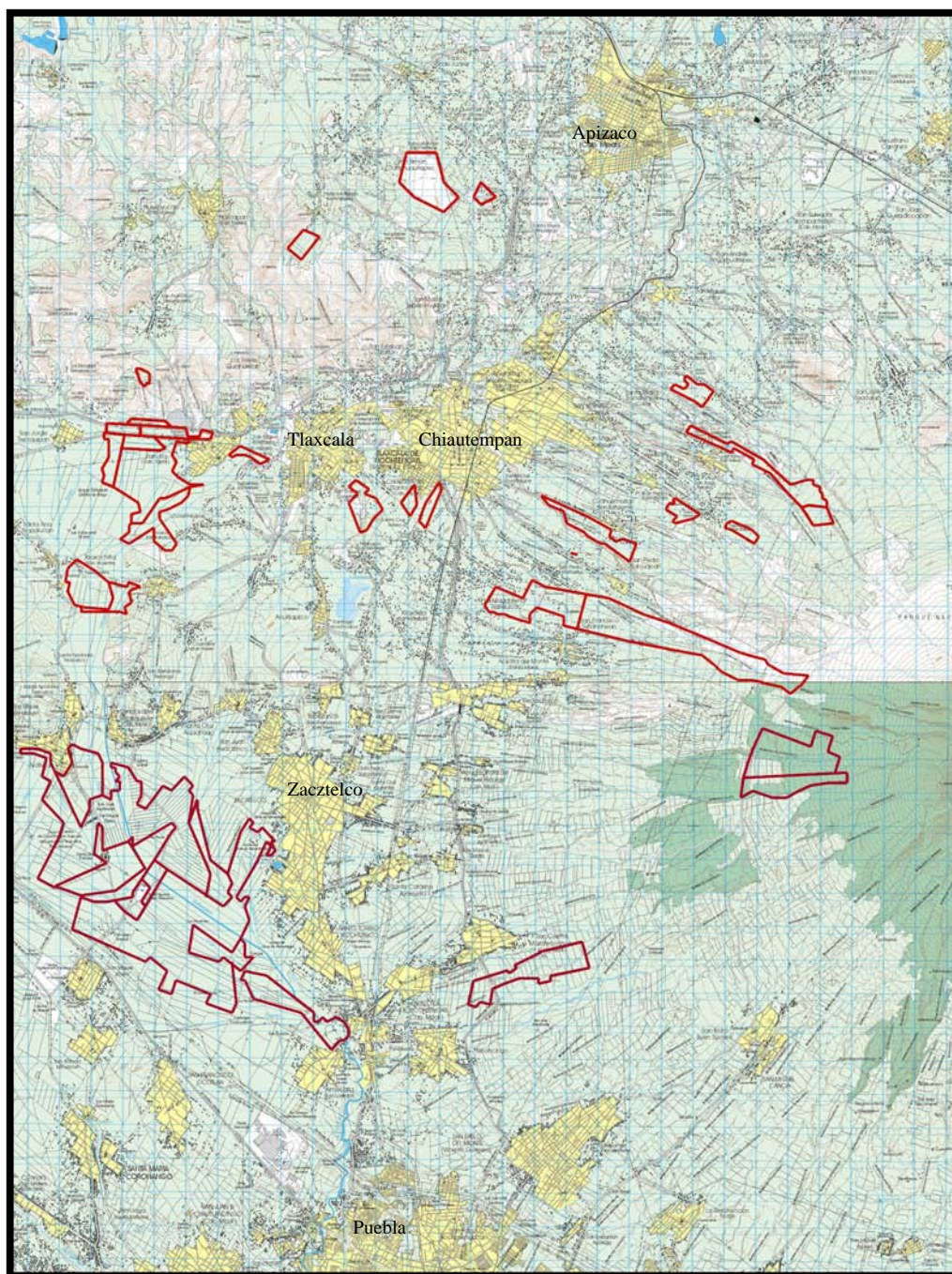
⁴⁹ Tabla 3: Certificados ejidales en el corredor.

Tabla 12: Certificados ejidales (por municipio) en el corredor:

Municipio	Ejido	Superficie/ Has	Certificados		
			Ejidatarios	Posesionarios	Total
Tlaxcala	La Trinidad Tepehitec	23-65-0.13	66	6	72
	San Lucas Cuautelulpan	17-90-40.8	286	18	304
	San Sebastián Atlahapa	91-94-89.24	139	4	143
Santa Ana Chiautempan	La Magdalena Tlaltelulco	136-84-28.91	231	15	246
	San Bartolomé Cuahuixmatlac	18-8-29.65	20	0	20
	San Pedro Munoztla	159-0-90.48	78	6	84
	San Pedro Tlalcuapan	82-10-39.79	177	1	178
	San Rafael Tepatlachco	42-8-24.92	69	0	69
	San Pedro Xochiteotla	107-87-71.45	55	0	55
Zacatelco	San Lorenzo Axocomanitla	98-31-21.69	218	14	232
	Santa Inés Zacatelco	899-98-01.98	1721	47	1768
Santa Cruz Tlaxcala.	Guadalupe Tlachco	129-16-75.32	492	28	520
	San Lucas Tlacoachcalco	276-84-53.05	394	17	411
	San Miguel Contla	120-87-11.77	48	21	69
Teolochocho	San Luis Teolochocho	50-95-45.63	41	0	41
	Santa María Acxotla del Monte	51-2-46.29	105	1	106
Tepeyanco	San Juan Huactzinco	106-70-54.31	619	2	621
Xicohtzinco	Xicohtzinco	168-90-60.45	619	24	643

REALIZO. Lic. Claudia C. Carpinteyro S. Maestría en Diseño .UAM-A con datos proporcionados por el Registro Agrario Nacional en el Estado de Tlaxcala, 2000.

Plano 11: Ubicación de ejidos en el área de estudio.



Plano realizado por el Arq. Orlando I. Ipiña García y la Lic. Claudia C. Carpineyro Serrano.
Fuente: Registro Agrario Nacional e INEGI 2004.

— Límite de los ejidos que aun existen en el corredor Tlaxcala – Puebla.

3.1.2 Propiedad privada.

Determinar qué es la propiedad privada implica varias acepciones dependiendo del ámbito al que se refiera, es decir, cultural, económico, social, etc. Así pues, a continuación se especifican algunas definiciones:

Propiedad privada: Según la Constitución Política de México la propiedad privada es el derecho de cualquier persona física o moral para usar, gozar y disponer de un bien con las restricciones que marca la ley, de modo tal que no se perjudique a la colectividad. Por tanto el hablar de propiedad privada es hablar de un bien con derechos exclusivos de uso y explotación de una persona o sociedad.



Foto 33: Orilla de la carretera Federal 119, Tlaxcala.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

El presente trabajo aborda a la propiedad privada referente a un bien territorial. Los tipos de propiedad territorial y sus usos son reglamentados en México en primera instancia por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece en el artículo 27 que la propiedad privada es tan sólo uno de los tres tipos de

propiedad que reconoce y regula el orden jurídico mexicano, junto con las atribuciones que le otorga al Estado para intervenir.

La propiedad privada ha sido reconocida como garantía individual a partir de la Constitución de 1814 donde la nación se obliga a proteger por leyes los derechos del hombre y del ciudadano, desde luego incluido el de propiedad. Tiempo después en el artículo 27 de la Constitución de 1857 decía que: “La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización”.

La Constitución vigente, es decir, la promulgada en 1917, también reconoce este derecho y dice “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.



Foto 34: Vista panorámica de un terreno rural en el pueblo de Tétela.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

La propiedad privada está sujeta principalmente a restricción de la expropiación por causa de utilidad pública. Las modalidades a la propiedad privada están previstas en el artículo 27 párrafo 7, en los siguientes términos: “La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público”. El propietario tiene derecho a ejercer sobre su propiedad privada el usar, gozar, explotar y disponer de ella en su mejor beneficio.

La capacidad para adquirir la propiedad privada es una cuestión también regulada por el Artículo 27 de la Constitución en su fracción primera en la que establece que “sólo los mexicanos por nacimiento y naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y accesorios para obtener concesiones de explotación de minas o aguas”, bajo las especificaciones particulares que el mismo artículo establece.



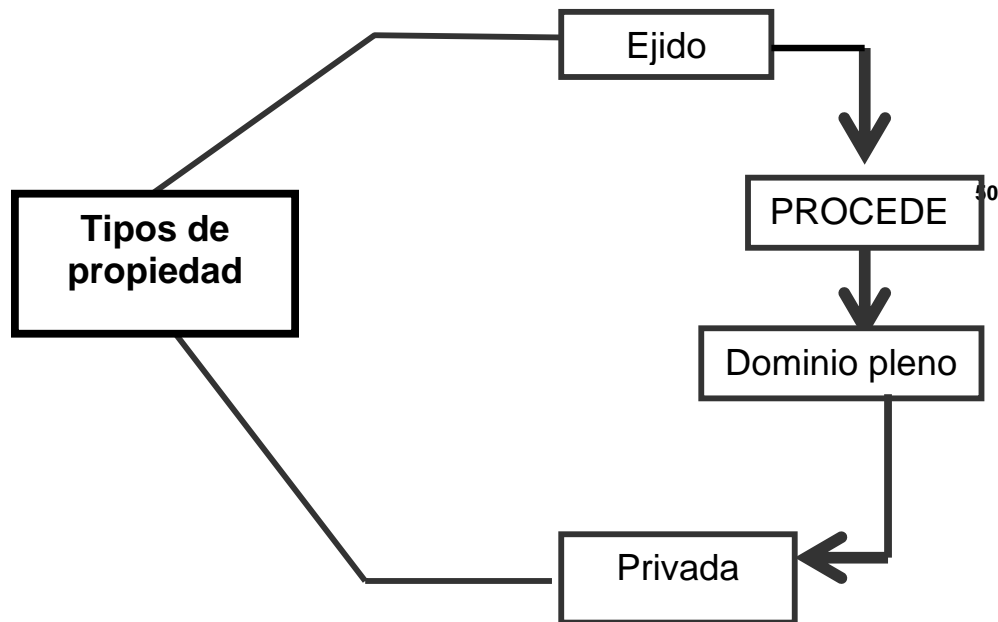
En el Estado de Tlaxcala la propiedad privada ocupa casi el 80% de su territorio.

Foto 35: Carretera Vía Corta corredor urbano Tlaxcala.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

Entre las formas de tenencia de la tierra, existentes en el área de estudio se da un proceso de transformación reglamentado por el programa de certificación de escrituras PROCEDE (por sus siglas) que habilita el paso de un tipo de propiedad ejidal a la propiedad privada.

**Esquema 7: Transformación en la tenencia de la tierra:
proceso de ejido-PROCEDE- propiedad privada.**



Realizó: Claudia Carpinteyro.

No solo en el corredor, sino en general cuando los ejidatarios quieren transformar sus derechos ejidales sobre la posesión de tierra que explotan en derechos de propiedad privada tienen que pasar por este proceso, pero... ¿Qué es el PROCEDE y como se implementa?

3.1.3. PROCEDE:

El PROCEDE es un programa que genera el Gobierno Federal para regularizar la tenencia de la tierra a través de darle a los campesinos un certificado y un título, donde se hace constar el nombre de la persona que tiene el derecho, las medidas y colindancias de su parcela y solar. Aquí la incorporación de los núcleos agrarios es

⁵⁰ Para mayor información revisar el capítulo 3.- Estructura del suelo en el corredor Tlaxcala-Puebla, en el tema 3.1.3: "PROCEDE".

voluntaria y gratuita, entre ellos los ejidatarios, comuneros, avecindados y poseionarios. Las siglas significan: Programa de Certificación de Derechos Parcelarios y Titulación de Solares Urbanos.



Foto 36: Terreno agrícola, Municipio la Magdalena Tlaltelulco.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

3.1.3.1 Surgimiento del PROCEDE.

Con el tiempo la población tanto urbana como rural crece: la población urbana en busca de una propiedad cercana a las fuentes de empleo intenta establecerse en las inmediaciones de las ciudades más próximas, buscando en la periferia de éstas extendiéndose hacia las zonas rurales, por otro lado la presión demográfica dentro del mismo campo genera coacción sobre el suelo y la tierra se vuelve cada vez más escasa.

En cuanto a la tenencia de la tierra el Artículo 27 de la Constitución Política de 1917, establecía que la propiedad de tipo ejidal-comunal, podía ser trabajada por parte del campesino, pero no podía ser vendida, ni rentada; salvo heredar los derechos de usufructo a los hijos de los campesinos. Esta situación generaba que la propiedad ejidal se dividiera y se subdividiera cada vez más en parcelas, pues lo que era de un ejidatario después le pertenecía a sus hijos y así sucesivamente.

Ante estos dos hechos surge la necesidad de asegurar mejor los derechos de propiedad, tanto para los propietarios privados (intentando protegerse de la pérdida de su propiedad por invasiones de tierras) como para los mismos ejidatarios.

Foto 37: Zona rural, municipio de Zacatelco, Tlaxcala.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.



. El Estado responde a esta demanda con el cambio institucional correspondiente, es decir, el PROCEDE y se presenta a partir de la reforma introducida en el artículo 27 constitucional gestada durante la administración del presidente Carlos Salinas de Gortari, publicada el 6 de enero de 1992 con el nombre de Ley Agraria. Esta reforma es un cambio en materia de propiedad, a través del cual se establecen las bases para una nueva legislación agraria, que permita nuevas condiciones para las relaciones comerciales que se gestarían con la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

3.1.3.2 Utilidad del programa.

Según la ley agraria, el objetivo primordial de este programa (PROCEDE) es el de regularizar la propiedad ejidal otorgar certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, promover su capitalización a través de buscar la obtención de créditos, proteger y fortalecer los núcleos agrarios para que ejerzan sus derechos con absoluta autonomía, con pleno respeto a su voluntad, para que decidan que hacer con sus tierras, mediante el otorgamiento de rango constitucional de propiedad legítima a las formas de propiedad ejidal y comunal de la tierra, así como las formas de organización que impulsen mejores niveles de desarrollo en el agro mexicano.

Sin embargo, no es necesario entrar al PROCEDE para tener seguridad sobre los derechos de la propiedad de la tierra: según los artículos 16, 56 y 78 de la Ley Agraria, los derechos ejidales se acreditan con el Certificado de Derechos Agrarios, con el Certificado Parcelario, o con la Resolución Presidencial o su sentencia de Tribunal Superior Agrario. El artículo 4º transitorio dice claramente que el certificado anterior es plenamente válido.

La Ley Agraria reglamenta:

La propiedad de las tierras dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias y forestales.

La vida de los núcleos de población ejidales y comunales.

Las formas de relación y de asociación de los productores rurales, las instituciones gubernamentales que tendrán relación con el agro y la manera de impartir la justicia agraria.

Y aún mantiene ciertas limitaciones como son:

- El fraccionamiento entre herederos sigue prohibido, para evitar el minifundismo.
- Sigue la propiedad colectiva de uso común (cuya parcelación es prohibida) y en particular para las zonas de bosque.
- La integración de nuevos miembros al ejido sigue condicionada a la aceptación de la Asamblea.
- Los reglamentos internos pueden limitar las libertades individuales a favor del colectivo.
- El cambio al dominio pleno tiene que ser aceptado por la Asamblea.

Foto 38: Reconocimiento de mojoneras en terreno ejidal para certificación del PROCEDE.

Fuente: RAN. Fuente Archivo fotográfico del proyecto.



3.1.3.3 Procedimiento del PROCEDE:

- a) Se establecen los límites y colindancias de las parcelas.
- b) La brigada elabora tres planos del ejido y se los entrega un mes antes de que se celebre una Asamblea de Asignación. Todos los ejidatarios pueden revisarlos y dar su opinión; estos planos son: de las tierras parceladas, las tierras de uso común, y de la zona urbana.
- c) La convocatoria para la Asamblea debe contener fecha, nombre, cargo y firma de quien convoca. La convocatoria debe decir muy claro que es una Asamblea específica para tomar decisiones sobre el PROCEDE. Es necesario que asistan el 75% de los ejidatarios en la primera convocatoria y la mitad más uno en una segunda convocatoria (si no se logró reunir la primera). Si no se puede reunir la Asamblea en segunda convocatoria, empieza de nuevo el procedimiento de convocatoria y se dan otros 30 días para que los ejidatarios revisen los tres planos.
- d) La Asamblea de Asignación se realiza en el mismo lugar en donde se lleva a cabo la Asamblea Ejidal. Si se realiza en otra parte no es legal. En la Asamblea de Asignación deben estar presentes el representante de la Procuraduría Agraria y un Notario Público; si estas dos autoridades no están, la Asamblea de

Asignación no vale. Durante la Asamblea de Asignación, los ejidatarios deben reflexionar y discutir los planos hasta quedar de acuerdo en ellos. La Asamblea tiene el derecho de corregir los planos y de decir cómo deben corregirse, aunque los brigadistas de PROCEDA le digan a la Asamblea que no se puede cambiar; esto lo hacen para presionar a los ejidatarios para que no se cambien.



Foto 39: Panorámica de zonas agrícolas en el pueblo de Acutlapilco.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

3.1.3.4 Una minoría que se integra al PROCEDA.

La ley dice que tiene que haber una asamblea con el 75% de los ejidatarios asistentes, pero cuando no es así, no tiene validez. De igual manera el acta de asamblea no vale si no cumple con los requisitos jurídicos y se puede echar para abajo la solicitud. En los casos en que no todos están convencidos de integrarse a PROCEDA, el procedimiento tiene irregularidades. Eso implicará más trabajo para la Procuraduría Agraria.

En casos como esos se debe revisar la Resolución Presidencial o la Sentencia del Tribunal en donde están los nombres de los beneficiarios originales. Los ejidatarios pueden ir al Tribunal o remitirse al padrón e investigar cómo se dio el traslado de dominio. No obstante, durante los casi 10 años del PROCEDA se han detectado algunos casos donde surgen irregularidades como las siguientes:

- * La medición de las tierras no es correcta. Se mide con líneas rectas no curvadas; así se reduce la tierra que se dio por resolución presidencial.
- * No se respeta el procedimiento porque las decisiones no se toman en asamblea.

Foto 40: Orilla de la carretera Federal 119, Tlaxcala.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.



- * Los promotores de la Procuraduría Agraria visitan los domicilios de ejidatarios para convencerlos de ingresar al programa.
- * Si en la primera convocatoria de asamblea no se reúne el 75% de los ejidatarios como marca la ley entonces se convoca a una segunda, pero no se ha respetado el mes entre una y otra.
- * En la segunda asamblea disminuye de un 75 a un 50% el número de ejidatarios; es allí donde se firma un acta de asamblea con consecuencias para quienes no asistieron.
- * Los funcionarios agrarios se justifican al decir: "Nosotros hicimos el trabajo de acuerdo a como lo decidió la comunidad, de acuerdo a la asamblea".

Este procedimiento puede provocar división en el ejido, pues hay casos en los que algunos ejidatarios que sí quieren inscribirse al PROCEDA y otros no están de acuerdo pues no quieren dejar de ser ejido, y tampoco están de acuerdo en que la tierra sea como una mercancía cualquiera. Sin embargo, el cambio le brinda al ejido la

oportunidad de recibir inversiones de capital privado, permitiendo una mayor mercantilización como parte del proceso de reestructuración socio-económica.

3.1.4 Dominio Pleno.

Según la nueva ley agraria, el cambio del régimen ejidal al de dominio pleno se da cuando el titular del derecho agrario solicita la cancelación del régimen ejidal de su parcela y la cambia al régimen de dominio pleno; entendiéndose a éste como el término que otorga a ejidatarios y poseionarios de las tierras ejidales y comunales, la titularidad legal y legítima de propiedad privada a la personalidad jurídica del ejido, para que su porción del terreno, a la que tienen derecho de uso y explotación como parte de la comunidad ejidal y que le asigne el uso particular que más les convenga conforme a la ley, Aclarando que el uso de tierra comunal⁵¹ se pierde.



Foto 41: Terreno a la orilla de la carretera federal 119 en el corredor Tlaxcala–Chiautempan-Zacatelco. Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

Los bienes ejidales sujetos al derecho agrario pierden tal carácter y pasan a ser regulados por el Derecho Común, específicamente por los Códigos Civiles Federales. Con el dominio pleno, el propietario ya no necesita la autorización de la Asamblea Ejidal o del Tribunal Agrario porque ya no es ejido.

⁵¹ Se le denomina tierra comunal a la porción de tierra dentro del ejido para uso común de todos los integrantes del ejido, como pastizales para pastar sus animales, bosques para la recolección de leña, etc.

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales le compete a la Asamblea General de Ejidatarios regulada por el artículo 23, en su fracción IX y en los artículos 24 al 28, 31 y 56 de la Ley Agraria. Una vez establecida la adquisición del dominio pleno se notifica ante el Registro Agrario Nacional, para que éste cancele los derechos ejidales y expida otro título de propiedad para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Municipio.

Con el dominio pleno, cada persona es dueña de su pedazo de tierra. Al gobierno y a los empresarios les conviene que un ejido con 20 ejidatarios se convierta en un lugar con 20 propietarios, porque dejan de ser figura jurídica asociativa, común y colectiva; ya no se enfrentarían a la persona colectiva sino a 20 personas físicas individuales. Si a una de esas personas la quieren despojar de sus derechos de posesión y explotación, el problema jurídico sería tratado de uno en uno y no en comunidad.

La tierra de uso común (con la que generalmente cuentan los ejidos y se refiere a pastizales o bosque para recolecta de leña, entre otros, a la cual tienen derecho de uso todos los ejidatarios y posesionarios) ya no es del ejido, sino que pasa a ser propiedad de la nación, sin necesidad de juicio de expropiación y por tanto sin necesidad de indemnización.

3.1.5 PROCEDE en el corredor.

En el corredor Tlaxcala - Santa Ana Chiautempan – Zacatelco, este proceso de transformación de la tenencia de la tierra presento los cambios generales que sufrió todo el Estado e incluyó algunas situaciones particulares.

En el Estado de Tlaxcala antes de las reformas de 1992 y de la llegada del PROCEDE, el 65% de las unidades de producción (en su mayoría agropecuarias) pertenecían a las tierras ejidales, pero sólo el 30% de los ejidatarios poseían

certificados parcelarios que acreditaran sus derechos; la implementación de este programa sirvió para dar seguridad sobre la propiedad a los ejidatarios.

Pero, la transmisión de derechos ha ido en aumento desde la reforma de 1992, En la mayoría de los municipios en todo el Estado, el ejido ha ido cediendo espacio al dominio pleno. Incluso el Presidente Ernesto Zedillo Ponce de León realizó una entrega el 2 de marzo de 1995 de Certificados de Derechos Agrarios y Solares Urbanos en el Estado de Tlaxcala, entregó certificados a 1,960 ejidatarios del Estado de Tlaxcala, de los cuales 981 certificados pertenecen a las regiones centro y centro sur que competen al área de estudio.

El PROCEDE se ha desarrollado con éxito en el Estado de Tlaxcala, a tal grado que desde 1996 los objetivos del programa están casi concluidos, gracias al apoyo del gobernador quien agilizó la información, motivó a los ejidatarios a la incorporación y contribuyó a solucionar conflictos ofreciendo promesas de pozo, de pavimentación, etc. Incluso los ejidatarios recurrían a él para resolver los diferentes conflictos que se presentaban durante el proceso⁵².

La Lic. Beatriz Paredes (lideresa de la Confederación Nacional Campesina en 1970), apoyó al desarrollo del PROCEDE durante sus gestiones en 1980 como gobernadora del Estado de Tlaxcala. Ella logró una gran dotación de tierras y certificados parcelarios.

Para agosto de 1998 ya existían 552 ejidos completos con aprobación de dominio pleno. Pero, ¿Cuáles son los cambios legales antes y después de las reformas y sobre todo con la incorporación del PROCEDE a la vida ejidal? Esta interrogante se aclara con la siguiente tabla donde también se expresan las condiciones del acceso a

⁵² De hecho solo existió oposición de unos diez ejidos en todo el estado (uno de ellos en Panotla, municipio del área de estudio), más por oposición política, que por rechazo al mismo programa, de los cuales 6 de los ejidos tuvieron movilizaciones violentas y gracias al gobernador los conflictos se resolvieron y se incorporaron en poco tiempo. Otros de los conflictos fueron por no ponerse de acuerdo con límites o por posesión entre familiares (por herencia).

los derechos de propiedad y las transacciones, las cuales son diferentes antes y después de las reformas.

Tabla 13: Derechos de propiedad ejidal antes y después de la reforma de 1992

Antes de las reformas	Después de ellas.
<ul style="list-style-type: none"> - El ejido constituyó un derecho y la posibilidad de acceso para los desposeídos a la tierra con obligatoriedad del gobierno para proporcionarla principalmente a grupos indígenas y campesinos (Derechos emanados de la Revolución Mexicana). - Derechos de explotación colectivos e individuales. - Control y regularización sobre la tierra y sus derechos por medio de organizaciones y por parte de organismos institucionales Federales como: la Secretaria de la Reforma Agraria, Asambleas ejidales, Registro Agrario Nacional, etc. - Ausencia del mercado formal y de especulación inmobiliaria (en teoría, ya que siempre ha existido la presencia de un mercado informal) - Ausencia del despojo. (al menos en teoría) - Problemas para incorporarle al ejido financiamientos privados, para su mejora. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fin de la repartición de tierras. - Programa de Certificación y Titulación de los Derechos Ejidales (PROCEDE) para otorgar títulos de Propiedad que garantice derechos individuales y transferibles libremente. - Otorgamiento de la calidad de dominio pleno para usos que obedezcan intereses particulares. - Menos organización colectiva, más control institucional (Secretaría de la Reforma Agraria, Asamblea ejidal). - Más mercado, que incluye la incursión formal, bajo un marco legal. - Control de usos a nivel municipal. - Posibilidad de privatización de la totalidad de las tierras. - Posibilidad de acceso de a créditos privados.

Las reglas dentro de los ejidos se han transformado junto con las transformaciones de la propiedad ejidal. A continuación se muestra la tabla de las prácticas locales antes de la reforma.

Tabla 14: Prácticas locales en los ejidos antes de 1992

Ventas de tierras ejidales	<ul style="list-style-type: none"> - Prohibición legal, mercado de tierras en solo propiedad privada. - Dos ventas registradas en 1991 - Permutas (compactación o ventas disfrazadas)
Renta, aparcería en tierras ejidales	- Prohibición legal, en general, localmente permitido, pero no siempre la misma parcela al mismo cultivador por miedo a que éste la fuera a reivindicar. En cuanto a la renta y aparcería. Los ejidatarios pensaban de buena fe que estas prácticas eran permitidas En los años 1970 se permitía renta o aparcería para evitar que las tierras se quedaran sin sembrar.
Contrato más Común	Renta (lógica de maximización vs. salida de un apuro financiero).
Parcelación de la zona colectiva	Se avisaba la asamblea de estos cambios, pero no a las autoridades agrarias.

Con el PROCEDE se detectaron algunos conflictos locales que eran el común en todos los ejidos y algunas situaciones descritas en la siguiente tabla.

Tabla 15: Prácticas locales en los ejidos a partir del PROCEDE.

Aceptación del PROCEDE	Buena, pero con una mezcla de interés por los títulos y miedo a los impuestos, algunos ejidatarios quedan fuera.
Conflictos PROCEDE	<ul style="list-style-type: none"> - límites con ejidos vecinos. - límites con pequeño propietario (ex-hacendado) - desigualdad revelada por posesión de parcelas.
Dominio pleno	mucha confusión entre PROCEDE y dominio pleno los que conocen la posibilidad no quieren cambiar
Información Ventas	Autorización del comisario ejidal de ventas conocidas limitaciones no conocidas

Con el dominio pleno, ya con las escrituras en la mano lo que era un ejido se puede convertir en un asentamiento urbano (hay que subrayar que la tierra parcelada tiene mayor probabilidad de entrar al mercado inmobiliario). Estas zonas tienen que pagar impuestos y se rigen por la normatividad urbana. Según Bouquet cuando la propiedad ha sido desincorporada, el camino está abierto para que los campesinos puedan entablar acuerdos económicos con cualquier empresa; ya que el cambio de personalidad en el ejido desarrolla la posibilidad de incorporación al mercado, permitiendo que se incorporen bienes rústicos⁵³ y predios urbanos al proceso de compra-venta, lo que motiva la transformación del suelo para fines urbanos incentivando la inversión en infraestructura necesaria para el mercado.

Generalmente cuando el dominio pleno es solicitado por la totalidad del grupo ejidal se hace principalmente en zonas ejidales conurbadas, para solicitar un bien en común como: vender un predio colindante con una carretera, la solicitud de un crédito con garantía hipotecaria, para la construcción de fabricas, gasolineras e incluso un corredor industrial.⁵⁴

En abril de 1994, Arturo Warman (en ese entonces Procurador Agrario) dijo: "el cambio de dominio de parcelas ejidales en no más de 20 ejidos, se decidió para incorporarse con legalidad y ventajas al desarrollo urbano. También las sociedades mercantiles, menos de una decena, se constituyeron con el mismo propósito, y se conformaron inmobiliarias ejidales con cientos de socios, todos ejidatarios, para urbanizar la tierra y recibir el precio justo. No se ha dado el cambio de dominio pleno en ejidos rurales. La 'privatización' no está sucediendo".

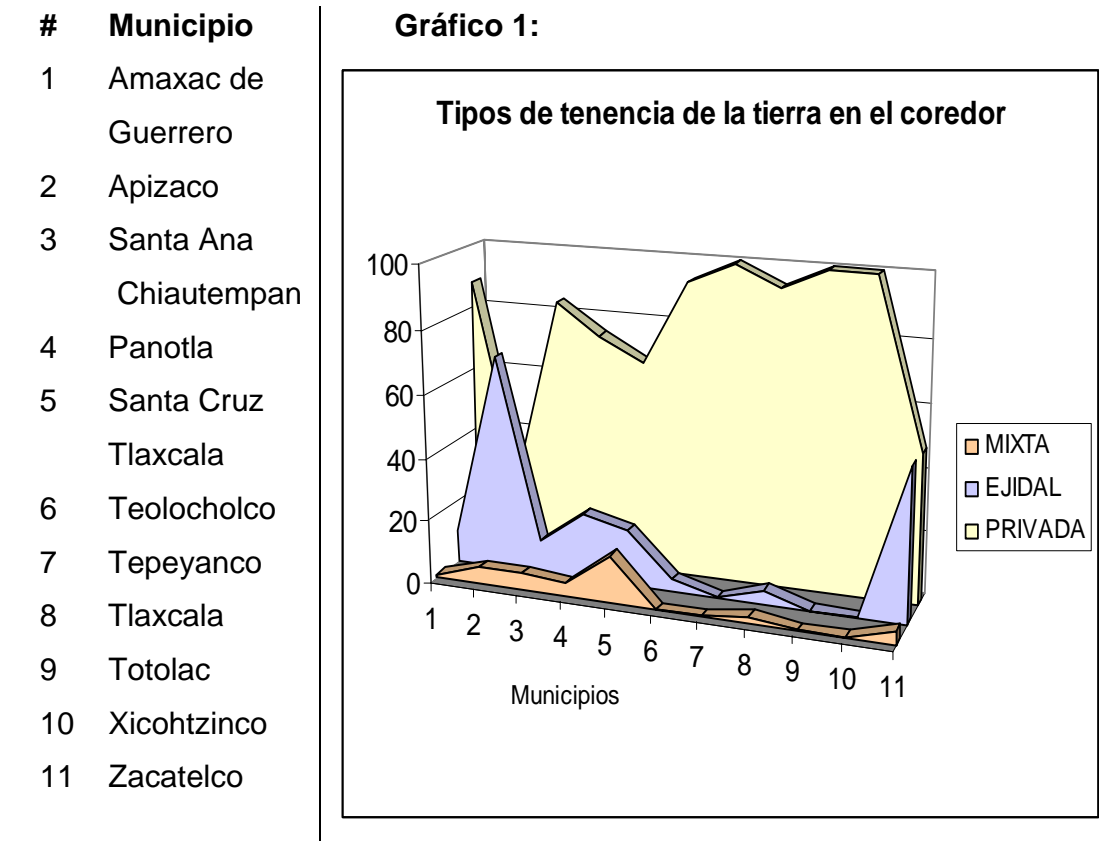
Estos 20 ejidos que Warman menciona, son de las regiones centro sur y sur del Estado principalmente para la conformación de dos nuevos municipios de reciente creación, Santa Isabel Xiloxotla creado el 15 de agosto de 1995 y la Magdalena

⁵³ Se refiere a terrenos naturales sin mejoras físicas provocadas por el hombre.

⁵⁴ Algunos de los vendedores logran quedarse con parcelas en otros ejidos para no perder su calidad de ejidatarios.

Tlaltelulco creado el 18 de agosto de 1995, mismo que se desprende del municipio de Santa Ana Chiautempan⁵⁵ una vez que fue aprobado el proceso mencionado por Warman en 1994.

Desde 1992 el territorio del Estado está compuesto por propiedad ejidal, propiedad privada y propiedad mixta (ejidos que poseen en su interior parcelas que ya son propiedad privada o que están en proceso de adquirir su dominio pleno); Pero desde 1995-96 con la consolidación del PROCEDER, los municipios que componen el corredor han transformado su conformación de tenencia de la tierra como lo muestra el siguiente gráfico se observa el tipo de propiedad que prevalece es la propiedad privada.



Realizó: Claudia Carpineyro destacando sólo los municipios del área de estudio.
 FUENTE: INEGI VII Censo Agrícola Ganadero y Ejidal 1991, referente a la Tabla 11: Derechos sobre la tierra por Municipio (porcentajes) pag. 91.

⁵⁵ Fuente: INEGI. 2000.

Foto 42 : Zona rural. Corredor
Tlaxcala- Puebla.

Fuente Archivo
fotográfico del proyecto.



El proceso de transformación del ejido a propiedad privada a través del dominio pleno no ha sido un detonador caótico de la dinámica inmobiliaria en la zona, ni tampoco se considera una cuota que agregue valor por si mismo al terreno, pero los ejidatarios al adquirir el dominio pleno de sus tierras se transforman en propietarios del suelo, los cuales podrían estar más susceptibles a ser afectados con la presión que ejerce el proceso urbanizador y se amplía la posibilidad de ofertar su propiedad en el mercado inmobiliario, transformando de sustento a mercancía el ideal del suelo, ya que el campesino no piensa en realizarla monetariamente, si no es necesario, pues la tierra refleja su identidad, sentido de pertenencia y arraigo.

Sin embargo, en el corredor Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan –Zacatelco, este proceso de transformación de la tenencia de la tierra recibe influencia del desarrollo del mercado inmobiliario y de la expansión de las zonas urbanas consolidadas, que promueven a nuevos y viejos propietarios a la certificación de su tipo de propiedad y/o a la transformación en propiedad privada, ya que los terrenos en su calidad de propiedad privada pueden integrarse al mercado inmobiliario en busca de su mejor valorización, pero a su vez estos elementos y su desarrollo se alimentan de los procesos de

transformación de la tenencia de la tierra en el corredor, por lo que el territorio está en constante transformación.



Foto 43: Terreno Agrícola en el pueblo de Tétela.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

3.2 Uso de Suelo:

El suelo es más que una propiedad, se le considera como la base de las actividades, del mercado inmobiliario y del desarrollo urbano. Un elemento indispensable en el suelo es la utilidad; esto es “**el Uso**” que se le asigna a este. El uso de suelo tiene dos acepciones **el uso** que es **reglamentado por el poder gubernamental** a través de planes y programas que obedecen a la búsqueda del desarrollo ordenado del territorio⁵⁶. Y el uso de suelo que le dan los habitantes y/o propietarios del mismo “**los usuarios**” este uso se lo dan a partir de sus necesidades, costumbres y tradiciones. Esto es, **se apropian de él**, lo hacen suyo al usarlo como parte de su cotidianeidad, se establece una relación de apropiación al adaptarse al

⁵⁶ Como los que se explican en el capítulo 2.

espacio y al adaptar el espacio a sus necesidades⁵⁷. Aunque en muchas ocasiones este **uso de apropiación suele ser irregular**, es decir fuera de la reglamentación gubernamental.

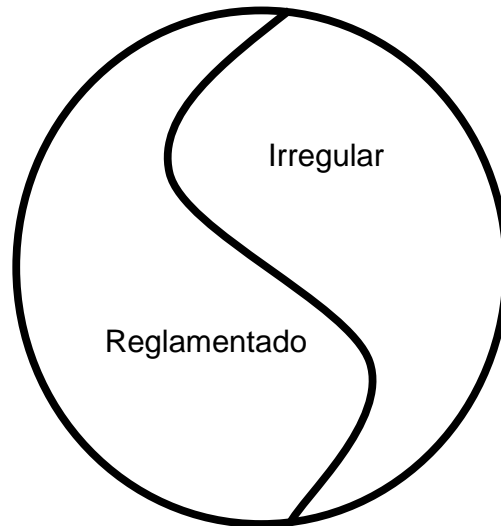
El uso de suelo ya sea reglamentado o irregular, se presenta a partir de las diversas actividades que se dan sobre él, independientemente de la reglamentación gubernamental. Los usuarios realizan dichas actividades sobre el suelo para subsanar sus necesidades ya sean de vivienda, o de subsistencia como: agricultura, comercio o talleres familiares, estos usos de suelo generalmente van de acuerdo con los reglamentos institucionales sobre la designación de usos de suelo sobre un territorio determinado.

Sin embargo, la apropiación de los usuarios, es decir el uso que estos le asignan al suelo, no necesariamente coincide con los planes y programas que determina el poder gubernamental aunque no obligatoriamente tienen que ser usos ilegales, como lo es el establecimiento de una tienda en zona habitacional, o de vivienda en terreno de cultivo. Aun que cabe aclarar que no son posiciones forzosamente encontradas y que por lo general pueden ir de la mano tanto el uso reglamentado como el de apropiación, como se señala en el esquema.

⁵⁷ Hago distinción al adaptarse al espacio y adaptar al espacio a sus necesidades, ya que no es necesariamente lo mismo. Si se requiere realizar algo y no se cuenta con el espacio suficiente o con las condiciones necesarias para tal o cual actividad, los usuarios adaptarán sus necesidades al espacio y las condiciones que posean sin renunciar a ellas, sólo las reorganizaran, aunque se realicen de manera disfuncional.

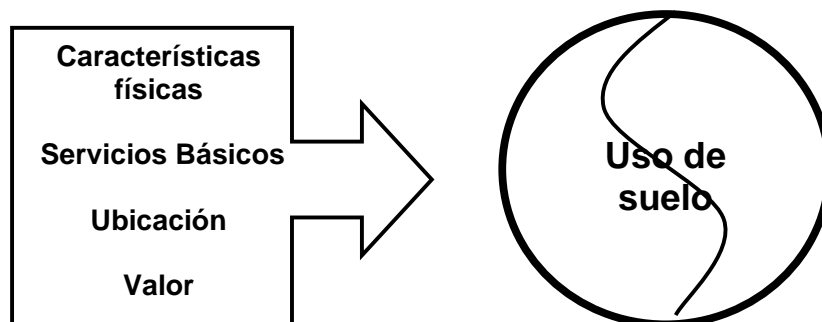
Pero si el espacio no está diseñado para tal o cual actividad los usuarios lo adaptarán y habilitarán para que este pueda albergar su nuevo uso o usos según sea necesario, presentándose un proceso dicotómico de adaptación espacio-usuario y viceversa.

Esquema 8: Uso de suelo



Este uso de suelo ya sea reglamentado o no, implica el establecimiento de actividades y del valor de cambio del terreno mismo, genera una relación dicotómica pues el uso puede determinar el valor del terreno y el valor del terreno puede determinar el uso que se le dé, ya que si el terreno esta dedicado a un uso agrícola el monto del valor de cambio será diferente al terreno que posee un uso de suelo urbano; así mismo, el valor del suelo puede determinar el tipo de actividades que se realizaran en el mismo, ya que si el terreno tiene un valor monetario elevado se buscará una mayor rentabilidad de la inversión a partir de las actividades económicas que se puedan realizar en él.

Esquema 9.



Pero, para comprender esto, primero hay que determinar que representa el valor del suelo.

3.2 Valor del suelo.

“El valor de la tierra ha sido tema de estudio de prácticamente todas las doctrinas económicas y lo que es cierto es que en la medida que ésta sea escasa, su valor se incrementa”. Pablo Zarate (2004).

El valor ⁵⁸ es un parámetro cuantificador a partir de la apreciación y reconocimiento que se le da a las cualidades y características de algo. Existen varios tipos de valor, sobre todo referentes a la propiedad y apropiación del suelo, en este caso son:

- Valor simbólico o subjetivo
- Valor catastral en el Estado para el cobro de impuestos.
- Valor de cambio, que sirve de parámetro para la determinación del valor catastral.

⁵⁸ El investigador Carlos Morales S. en su artículo “invitamos al debate para innovar procesos de acceso al suelo urbano” en el 4º. Seminario internacional Innovando Procesos de Acceso al Suelo Urbano (PUEC) 6 y 7 de julio del 2004, establece que el término “valor del suelo” no debería ser empleado, debido a que el suelo no es creado por el trabajo humano y en ese sentido no tiene valor incorporado, aun así reconoce que también es utilizado para expresar la forma capitalizada del suelo, que en algunas ocasiones es determinada por la renta.

A partir de esta interpretación del valor del suelo se vislumbra el debate si es entonces, el valor del suelo como tal o el valor del uso que se le da al suelo el que se expresa. Esto genera un debate particular con un sin número de especulaciones, que por el momento se mencionan para futuras propuestas, ya que para esta definición se toman los diversos valores que son expresados por las personas al suelo y sus usos.

3.3.1 Valor simbólico.

Según Bouquet, tradicionalmente los individuos de pequeñas comunidades rurales suelen tener mayor apego a la tierra y le agregan una valoración subjetiva extra al de sus características físicas, ya que para ellos **la tierra es la fuente de su sustento** y su única riqueza derivada de la lucha de sus ancestros y en algunos casos es la diferenciación entre individuos; perderla los convertiría en desposeídos, incluso en empleados de otros de los que antes eran su igual.

Por tanto considero que, el valor que el ejidatario le da al suelo, es más subjetivo a sus necesidades. La tierra se vuelve como la representación de las garantías ganadas, las injusticias redimidas en la Revolución como parte de su reivindicación. Así mismo los ejidatarios ven en la tierra su patrimonio, para ellos **no es una mercancía** y no se busca la forma más rentable de recuperar su inversión, **se busca** lograr mantenerla, **no perderla** y que ésta sea suficiente y capaz para alimentar a la familia. Y a pesar de que en muchas ocasiones la tierra no puede satisfacer sus necesidades, sigue siendo la fuente de su sustento. Algunos de ellos mantienen la postura de no vender e incluso rechazan al cambio al dominio pleno por que consideran que los predispone a la venta de sus tierras (entrevistas a ejidatarios de la zona).

Algunos ejidatarios piensan que con el dominio pleno pueden revalorizar su propiedad, pues una hectárea de propiedad privada puede valer más económicamente en Tlaxcala que una de terreno ejidal (aproximadamente \$15,000 por ha., y entre \$8,000 y \$10,000 por ha. de ejido en la misma zona), pero al mismo tiempo podrían perder los beneficios que el gobierno otorga a la propiedad social como el acceso al programa PROCAMPO⁵⁹. Mientras que para el comprador que no es agricultor la tierra es sólo un recurso explotable y la valoran en función de su capacidad de revalorizar su inversión. Un terreno posee valor monetario por su ubicación, características y uso, lo

⁵⁹ El cual se explica en el capítulo 5 en el apartado del mercado formal vs. Informal de tierras ejidales en Tlaxcala.

puede se denominar como mercancía, pero considero que para el ejidatario o campesino la tierra carece del significado monetario, pues él no es un capitalista y este tipo de propiedad es un logro revolucionario. Incluso están dispuestos a trabajar fuera de ella para mantenerla, como me lo mencionaron algunos de ellos durante las entrevistas.⁶⁰

Nuevamente el valor subjetivo rivaliza con el valor de cambio por los beneficios extras que simboliza. Mientras que para el comprador que no es agricultor la tierra es sólo un recurso explotable y la valoran en función de su capacidad de revalorizar su inversión. Pero, ¿Qué determina el valor monetario de un terreno?

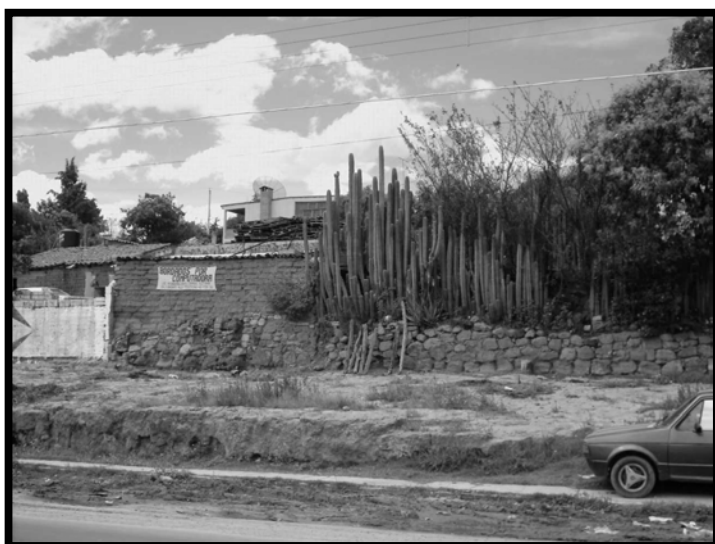


Foto 44: Vivienda rural
Tétela.

Fuente Archivo
fotográfico del
proyecto.

⁶⁰ Cuando la tierra no da ni para mantenerse sola, los miembros más grandes de la familia tienen que buscar empleo, generalmente en la capital del Estado o en la ciudad de Puebla para mandar dinero, algunos trabajan en la central de abastos de Puebla, otros en la zona industrial; algunos migran hasta el D. F. y otros se van de mojados hacia Estados Unidos, pero todos mandan dinero para la familia y la cosecha.

Una familia me mencionó que sólo vivían ahí su papa y él con su esposa y sus tres hijos, y que con el dinero que le enviaban contrataba gente que le ayudarían a trabajar sus tierras, pero cuando se daba el tiempo de cosecha todos regresaban y a los que no les apartaba su costal ya sea de frijol o de maíz para cuando pudieran regresar, pues él decía que era lo justo, ya que todos ponían dinero para las semillas y el trabajo, aunque no vinieran a la cosecha y así volvía el ciclo.

3.3.2 Valor catastral:

El valor monetario de un terreno tiene que ver con el establecimiento de su valor de cambio, puesto que la transacción económica de un terreno tiene que ser gravada por el gobierno y para ello este último debe establecer el valor catastral del mismo para el pago de impuestos, estos se hacen a través de los valores unitarios los que permiten realizar un avalúo general de la propiedad, tomando en cuenta los elementos físicos, económicos o cualquier otro que pudiera influir en los precios para realizar las consideraciones necesarias y determinar el valor catastral.

Los gobiernos deben recuperar las plusvalías del suelo urbano vía impuestos por que “el tributar la renta del suelo es necesario y se justifica a partir de argumentos de carácter: ético, de equidad y justicia, de eficiencia económica, de sustentabilidad, (...)” (Vejarano:2003); puesto que “el propietario, ya sea privado, gubernamental o colectivo, debe ‘tutelar’ el uso de suelo de carácter público, social y ecológico, que tenderá a promover el desarrollo mismo de la plusvalía individual” (Morales:2003), es decir, que a partir de la recuperación de la plusvalía vía impuesto catastral se puede solventar el uso de suelo en servicios, infraestructura, ecológico o de reserva urbanizable, mismos que repercuten en mejoras al terreno sin inversión directa del propietario, por tanto se generan las plusvalías individualizadas a cada propietario.

El departamento de Catastro es la oficina gubernamental encargada de establecer el valor catastral, sus funciones específicas. El Artículo 187 establece los valores unitarios de los predios independientemente de su uso y son:

- I. Tratándose de predios urbanos, el valor unitario por calle o zona, considerando además:
 - a) Los servicios municipales existentes,
 - b) Las vías de comunicación,
 - c) La cercanía de los centros de abasto; y
 - d) La cercanía de los centros comerciales establecidos.

- II. Para predios rústicos, los valores unitarios de la zona, tomando en cuenta además.
- a) El tipo o clase de tierra,
 - b) La calidad y condiciones hidrológicas, humedad relativa y cualquier otra característica que pueda influir en los mismos, y
 - c) La ubicación y cercanía a las vías de comunicación y centros de población.

A continuación se presenta la tabla de valor catastral para los suelos de uso urbanos del Municipio de Santa Isabel Xiloxotla publicada en el 2003, como el ejemplo más reciente actualización del valor catastral en el Estado.

Tabla 16: Valor catastral por tipo de suelo libre de construcción.

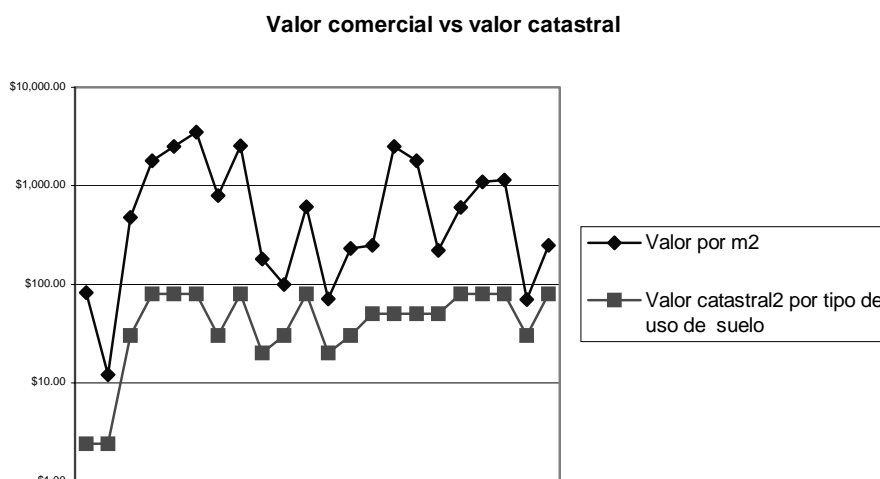
Uso de suelo para Propiedad Rural	Valor Catastral por m²
Rústico	\$ 24.00
Temporal 1ª.	\$ 20.00
Temporal 2ª	\$ 16.00
Cerril	\$ 6.00
Agostadero	\$ 4.00
Inaprovechable	\$ 3.00
Uso de suelo para Propiedad Industrial	
Rústico	\$ 450.00
Urbano	\$ 150.00
Uso de suelo para Propiedad Urbana Cabecera Municipal por Sectores	
Sec. 01	\$ 80.00
Sec. 02	\$ 50.00
Sec. 03	\$ 30.00
Uso de Suelo para Propiedad Urbana Barrios y Colonias por Sectores	
Sec. 01	\$ 30.00
Sec. 02	\$ 20.00

Departamento de Catastro de la Dirección de Ingresos y Fiscalización de la Secretaría de Finanzas en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala 24 de Septiembre del 2003, para el Municipio de Santa Isabel Xiloxotla.

En la tabla 16 se observa que los predios urbanos tienen una diferente cotización por secciones, existiendo una diversificación con los terrenos o predios rústicos, los predios con destinos urbanos (industria, comercio, vivienda, etc.). Las características de cada una de las clasificaciones se encuentran explicadas a mayor detalle en el apartado 1.2.1.2.1 referente a la Dirección de Catastro se encuentran las definiciones de cada tipo de predio.

Para complementar la información sobre los valores catastrales de terrenos urbanos libres de construcción en el corredor se realizó una comparación con el valor comercial de los terrenos en la misma zona y se determinó que el valor catastral no está actualizado con el valor real por hectárea, a pesar de que la última reforma al Art. 115 de la ley de impuestos sobre el valor del suelo fue en 1999 y habla de la actualización de los valores catastrales de los terrenos urbanos, los cuales deben ser equiparables con valores reales, dependiendo de su uso, localización y dotación o acceso a servicios, según dicha ley, y de las especificaciones del Código financiero al cual se hace referencia para el cobro del impuesto predial. Esto se ilustra mejor con el siguiente gráfico.

Gráfico 2: Comparativo valor catastral y el valor de cambio de terrenos estudiados en el corredor.



Fuente: Tabla 2: Valor catastral y valor de cambio.

En este gráfico se muestra una comparación entre los precios de los terrenos en venta detectados en el corredor Tlaxcala – Puebla y el valor catastral según la tabla más reciente del Estado, el cual está muy por debajo del valor de cambio actual. Esta información se amplía en el siguiente apartado donde se presentan el proceso de oferta y demanda de terrenos, el cual se desarrolla e intensifica a partir de la ubicación, uso y valor.

Las tierras ejidales también tienen un valor monetario sobretodo ahora que ya se permite y regula el mercado inmobiliario de tierras, hasta el momento las tierras ejidales están exentas del impuesto predial, pero las transacciones económicas sobre ellas si están gravadas, para ampliar más la información referirse al apartado referente al mercado formal e informal de tierras ejidales.

3.3.3 Valor de cambio del suelo.

El valor de cambio de un terreno sintetiza las características físicas y sociales de la tierra, lo cual está relacionado con el tipo de uso de suelo, las dimensiones del mismo, la dotación de servicios y sus condiciones de ubicación relativa, ya que la cercanía o lejanía del terreno con respecto al equipamiento urbano provoca una variación en el precio, más allá de las actividades que se realicen en él y sin que el propietario invierta directamente al terreno, (Terrazas,1996: 51); también interviene en dicho valor la competencia por lograr la cantidad más rentable para la inversión, lo que pueden motivar la presión de la inserción del terreno al mercado inmobiliario.



Fotos 45 y 46 Servicios Hidráulicos del municipio de Santa Isabel Xiloxotla. Derecha: Bomba para el servicio de agua potable, izquierda: tinaco elevado de agua potable. Localizada en el centro del pueblo. Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

3.3.3.1 Factores que influyen en el valor de cambio del suelo:

El valor de cambio que se le asigna al suelo es una conjunción de diversos factores, pues se ve afectado por los servicios que contiene o los que no tiene, por su ubicación relativa respecto a las zonas urbanas consolidadas, las características físicas, entre otros:

Tabla 17: Factores que influyen en el valor de cambio del suelo

Procesos	Reglamentación	Características del suelo
Procesos económicos externos, como: proyectos de desarrollo económico, proyectos carreteros, inversión en infraestructura y/o equipamiento, etc.	Tenencia de la tierra: ejidal o privada, regular o irregular.	Localización del suelo.
Procesos económicos internos, como mejoras económicas de la población que a su vez promuevan e impacten en la economía de la zona	Planes y programas de usos de suelo.	Topografía del suelo. Dimensiones del terreno
Procesos de especulación del suelo que tienen que ver con la relación entre la oferta y la demanda. Plusvalía.	Legislación sobre impuestos prediales y traslados de dominio.	Acceso a los servicios básicos, recreativos, culturales y lúdicos.
Nivel de urbanización.		Actividades y usuarios de la zona.

La ubicación de los terrenos respecto a las zonas urbanas consolidadas incide tanto en el valor como en el uso, otro elemento que también afecta a estas dos características del suelo es la posesión de servicios y el tipo que posee, como lo es el agua potable, ya sea para riego o para consumo humano, lo que genera una variabilidad tanto en el uso como el valor del terreno mismo, así como la incorporación

de los demás servicios básicos como lo es el drenaje, agua potable, electricidad, lo cual tiene que ver directamente con la ubicación relativa a las zonas urbanas consolidadas.

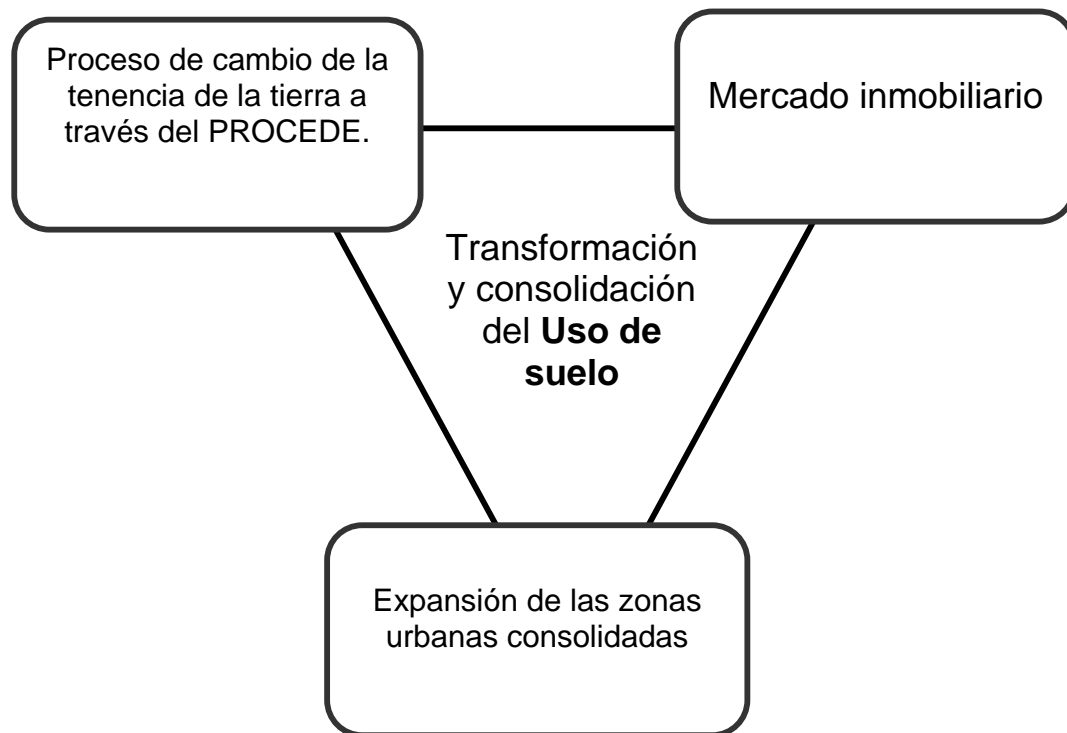
Vejarano determina que “existen hechos dirigidos por el poder gubernamental que son generadores de plusvalía en los terrenos, estos hechos son:

- 1.- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- 2.- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo por parte del poder gubernamental.
- 3.- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo a través de la edificación.” (Vejarano 2003)

El suelo en el corredor Tlaxcala-Puebla está en proceso de transformación, y esto se puede determinar a partir de las modificaciones en los patrones de uso del mismo, sin importar que éste sea reglamentado o apropiado por los usuarios, así como por la creación de nuevos poblamientos que van dando características particulares a la conformación del suelo con nuevos pobladores y actividades.

Esto repercute en la revalorización de los predios y en la dinámica inmobiliaria; estos cambios tienen influencia de diferentes factores como son el crecimiento natural de la población, la expansión de las zonas urbanas consolidadas, que generan alteraciones en la dotación de servicios y en la ubicación relativa de las zonas urbanas que puede generar re-valorización de los predios, alimentados con el proceso de certificación de escrituras de tierras ejidales para adquirir el título de dominio pleno.

Esquema 10: Proceso de transformación del Uso del suelo y los elementos que intervienen en dicho proceso.



Según Vejarano (2003), el precio de un terreno se incrementa a mayor edificabilidad, es decir, intensificación de uso de suelo, por tanto se motiva la transformación del suelo rural a urbano con lo que se desarrolla plusvalía. Morales (2003) coincide con esto pues afirma que: “El valor del mayor mejor uso futuro de un terreno tiene que ver con la capacidad de intensificación del uso de suelo, es decir la edificabilidad de este. En Tlaxcala se presenta esta situación de incorporación del suelo rural a usos urbanos a través del acciones de gobierno, y debido a que tanto los municipios de reciente creación promueven la densificación en su búsqueda de consolidación urbana y al mismo tiempo la recuperación de plusvalía vía catastro. Ya que, prevalece el interés general sobre el interés individual y el urbanismo es una función pública.

3.4 . Tipos de Mercado inmobiliario en el corredor Tlaxcala – Puebla

Antes de abordar el comportamiento del mercado en el corredor, establezco a que se refiere el término de “mercado inmobiliario”, así como, los elementos que lo afectan, y motivan la dinámica inmobiliaria.

Primero se establece qué se entiende por mercado inmobiliario, siendo éste -la conjunción en tiempo y espacio de elementos que tienen que ver con la realización monetaria de bienes inmuebles dependiendo de sus cualidades y características, es decir, la mejor realización del valor a partir de la oferta y demanda-. Los bienes inmuebles pueden contener una construcción o no, como locales comerciales, casas, bodegas, terrenos, etc., donde los agentes inmobiliarios pueden ser: empresas, promotoras inmobiliarias y/o los propios dueños del terreno (aun cuando tengan o no experiencia en dicha actividad).

En este mercado el valor del suelo es el elemento que afecta su desarrollo e incide sobre su dinámica. Para Morales (2003), el valor del inmueble en el mercado se refiere a la apropiación de los usuarios, a la aplicación de su uso y a la creación, ya sea colectiva o individual de las expectativas de uso del mismo, hace referencia al costo de urbanización⁶¹ de la zona donde se encuentre, esto conlleva a la renta del suelo y por tanto al desarrollo del plusvalor del mismo.

⁶¹ Se presenta una modificación del precio comercial de los terrenos... antes de la acción urbanística generadora de plusvalía..., es decir la zonificación, la introducción de servicios, equipamiento e infraestructura, impacto que es similar a las afectaciones de uso, intensidad de uso, localización y características físicas del terreno. (Morales: 2003)

3.4.1 Dinámica Inmobiliaria.

Cuando la conjunción de elementos valorativos de los terrenos comienza a generar transacciones se desarrolla una dinámica inmobiliaria, que es el conjunto de acciones de compra-venta o alquiler de inmuebles en un mismo periodo de tiempo, que logren realizar pronto su valor y de la manera más redituable posible, generalmente motivada por necesidades de rentabilidad de la inversión.

La dinámica en el mercado inmobiliario depende de la oferta y la demanda del suelo, motivada por la presión ejercida de las zonas urbanas consolidadas y en expansión, en este caso: Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan, Zacatelco y Puebla, que demandan espacios para la vivienda, fuentes de empleo, servicios, etc., por el crecimiento poblacional continuo, entre otros elementos. A continuación se establecen los diferentes tipos de mercado en el corredor Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan Zacatelco.

3.4.2 Mercado de tierras ejidales en Tlaxcala.

"...para que el mercado sea competitivo debe estar libre de distorsiones, tanto las que afectan a la oferta como a la demanda. Estas distorsiones pueden ser restricciones legales, costos de transacción, impedimentos a la existencia de una rentabilidad mínima que genere una demanda fluida de tierras, o restricciones a una oferta fluida de créditos".

(Javier Escobar, 2000)

El PROCEDE fue el primer paso para la privatización de la tierra. Con este programa el ejidatario obtuvo la libertad y facultad para arrendar, comprar, vender, ceder y dar en garantía sus tierras. El siguiente paso fue pasar al régimen de dominio pleno, con esto las tierras de uso ejidal pueden ser incorporadas al mercado inmobiliario.

Ahora, con las reformas el mercado de tierras ejidales ya es posible, pues las condiciones legales de las tierras ejidales han cambiado generando un proceso particular de incorporación de tierras al mercado inmobiliario.

Las reformas a la Ley Agraria permiten, como ya se ha mencionado, la introducción de tierras ejidales al mercado inmobiliario, siempre y cuando se sigan ciertas restricciones como:

- El comprador tiene que ser ejidatario o vecindado del mismo núcleo ejidal. Si no lo es, tiene que ser reconocido como nuevo posesionario mediante una votación de la Asamblea ejidal.
- Los miembros del Comisariado Ejidal en turno no están autorizados a comprar tierras.
- Los familiares tienen el primer derecho de compra.
- Un ejidatario no puede tener en su posesión más de 5% de la superficie total del ejido, ni más del límite correspondiente a la pequeña propiedad.
- La transacción tiene que ser por la totalidad del certificado parcelario. No son autorizadas las subdivisiones. Sin embargo, un ejidatario pudo haber recibido varios certificados parcelarios correspondiendo a varias fracciones de tierra no contiguas. En este caso, puede vender un certificado y quedarse con los demás.
- La transacción tiene que ser notificada con 30 días de anticipación a la familia del enajenante (cónyuge e hijos mayores de 18 años),
- La transacción tiene que ser objeto de un contrato escrito firmado por el enajenante, el adquirente, dos testigos, y tiene que registrarse en el Registro Agrario Nacional (RAN) para que el antiguo certificado cause baja y se expida el nuevo a nombre del adquirente (Ley Agraria, Art. 23, 34, 47, 80 y Reglamento interno del Registro Agrario Nacional).
- Al solicitar un crédito no se empeña la tierra sino el derecho sobre el usufructo.



Foto 47: Territorio al sur de Tlaxcala.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

3.4.2.1 Características del mercado formal:

A partir de las reformas de 1992 en Tlaxcala se ha presentado la incorporación de tierras ejidales al mercado inmobiliario por vías legales, es decir se ha ampliado el mercado formal. El siguiente cuadro muestra el porcentaje de transacciones de tierras ejidales incorporadas al mercado formal desde las reformas, el cuadro contiene las parcelas ejidales del Estado de Tlaxcala inscritas en la delegación estatal del RAN, de 1994 eliminando las cesiones gratuitas, es decir las herencias.

Tabla 18: Porcentaje de certificados y transacciones de tierras ejidales en Tlaxcala.

% de ejidos certificados que registraron ventas	% de ejidos certificados que registraron más de 10 ventas	Número de transacciones	Superficie intercambiada (ha)	Número de ejidatarios que vendieron todas sus tierras
68%	16%	1,335	3,341	532

Datos: INEGI, 1994, Registro Agrario Nacional y Procuraduría Agraria, Tlaxcala.

Como se puede observar el 32% de los ejidos certificados del estado no registraban ninguna venta y solamente 16% registraban más de diez ventas. De estas ventas existen dos tipos: las llamadas ventas totales y las ventas parciales; se le llama **“Ventas totales”** a aquellas que se realizan por la totalidad de los certificados parcelarios del ejidatario, es decir se quedan sin tierra ejidal.

La **venta es parcial** cuando el ejidatario se deshace de uno o varios certificados parcelarios, pero queda en posesión de por lo menos una parcela ejidal.⁶²

Estas ventas, ya sean parciales o totales se presentan de manera específica en el corredor Tlaxcala – Puebla, puesto que Warman aclara que La promoción del dominio pleno y su incursión al mercado formal se utilizó en algunos casos para regularizar la urbanización que existía en terrenos ejidales como en los ejidos de Tlaxcala, Santa Cruz, Teolocholco, la Magdalena Tlaltelulco y Xiloxotla donde la urbanización se estaba generando por lotificación y multiplicación de viviendas a las orillas de los caminos y principalmente para la creación en 1995 de los municipios de la Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla, como ya se mencionó con anterioridad.

Se debe aclarar que la ley agraria establece la prohibición de venta de una parte de la parcela amparada por un certificado para evitar subdivisiones tales que la propiedad ya no permita el usufructo suficiente para el campesinado, (lo cual según información del RAN debe corresponder a no menos de una hectárea por ejido). Sin embargo, y ante la necesidad económica que obliga a los campesinos más pobres a vender su tierra, esta prohibición lejos de beneficiarlos resulta contraproducente, pues los ejidatarios que nada más tienen un certificado parcelario la necesidad los obliga a

⁶² El número de ventas totales está disminuyendo con respecto a las ventas parciales. Con la oportunidad de poder vender sus tierras de manera legal, aprovecharon los ejidatarios a los que no les interesaba seguir trabajando en las actividades. Pero ahora, la mayoría de las ventas se caracterizan por que los ejidatarios tratan de mantener la propiedad de su tierra, (según los comisariados ejidales entrevistados) muchos han tenido que buscar otras fuentes de ingresos, ya sea buscando empleo en las ciudades cercanas, en el extranjero, prestando su tierra o rentándola para evitar que se quede sin producir.

vender la totalidad de su patrimonio, estos se descapitalizan y se quedan sin posibilidad alguna de poder comprar nuevamente tierras en el futuro. Dicha situación, propicia enajenaciones informales, puesto que, permite la especulación de inmobiliarias urbanas.

Otra preocupación que surge con las reformas, es que el latifundio regrese ante la posibilidad de que una sola persona compre varios derechos sobre las tierras ejidales o que estas ventas afectaran los usos y costumbres de la comunidad ante la llegada de compradores externos. Pero, los principales compradores múltiples han sido los poseсионarios ⁶³, quienes representan el 40% de los compradores, de estos poseсионarios - compradores múltiples, sólo cuatro han comprado más de 30 ha cada uno, la mayoría de los compradores adquieren menos de 10 ha un promedio de entre 2.8 ha a 7.4 ha cada uno. Mientras que los compradores privados son la minoría de los compradores y compran menos superficie; descartando el acaparamiento al menos en el Estado a partir de la Reforma hasta ahora.

Para el año 2000, los poseсионarios en los municipios del corredor (incluyendo el municipio de Apizaco) representaban solo el 3.73% con 204 certificados de los 5472 existen en la zona, y los Xicohtzinco, Tepeyanco y Totolac, ya no tenían ejidos para ese año, según el comisario ejidal entrevistado, mencionó que “para los poseсионarios era muy importante tener voz y voto en las asambleas ejidales, pues la toma de decisiones generalmente les afectaba y no podían participar; por tanto si ellos podían comprar certificado ejidales para adquirir esta calidad lo harían”.

⁶³ Aquellos que tienen derecho de explotación de la tierra y a poseer el usufructo de la misma, pero no poseen derechos directos sobre la tierra misma y por tanto no tiene ni voz, ni voto en la asamblea ejidal. Los cuales adquirieron reconocimiento ante la asamblea con la compra de un certificado parcelario a través del registro en el RAN. En todo el Estado los poseсионarios representan el 40% de los compradores con un 36% de la superficie comprada, y un promedio de entre 2.8 ha a 7.4 ha cada uno. El RAN no distingue si los posecionistas compradores son del mismo ejido bajo alguna relación como hijos o parientes de ejidatarios o ajenos a este.

El precio del terreno ejidal con fines agrícolas es diferenciado de los terrenos ejidales con fines urbanos en el mercado formal. A continuación se presenta la información sobre la variación de los precios de este tipo.

Foto 48: Terreno libre junto a viviendas en el municipio de la Magdalena Tlaltelulco.

Fuente Archivo fotográfico del proyecto.



3.4.2.1.1 Precio del suelo ejidal en el mercado formal de Tlaxcala.

Para el análisis del mercado de tierras ejidales es importante determinar la variabilidad de precios, así que de acuerdo con ejidatarios, se eliminaron del registro los precios de menos de los \$4,000 por hectárea, debido a que no eran muy realistas, también los que eran más de los \$45,000 por hectárea, pues se considera que la tierra ya no sería aprovechada con fines agrícolas, sino como urbana. Por ello se determinaron tres categorías dependiendo de la ubicación y el tipo de tierra del ejido como:

- a) Tierra de lomerío de temporal** el precio es de \$4,000 - \$8,000 por hectárea.

b) Tierra de llano de temporal el rango varia en dos cantidades de entre \$4,000 a \$8,000 por hectárea, y el más representado es el de \$8,000 a \$12,000 por hectárea.

c) Tierra de riego se observa variabilidad pero, domina el rango de \$10,000 a \$20,000 por hectárea.

Estos precios se relacionan con las zonas agrícolas del estado en la siguiente tabla.

Tabla 19: Zonas agrícolas y precio por hectárea

Tipo de agricultura	Zona del estado	Rango de precio por hectárea
Temporal –cebada, papa	Zona oeste	10-15,000
Temporal –maíz	Zona centro-norte-oriente	4-8,000
Riego –maíz, papa	Zona oriente	10-20,000
Riego –hortalizas	Zona sur	20-40,000

Para el registro de estos precios se eliminaron los de menos de los \$4,000 por hectárea, pues no parecían muy realistas, y los que rebasaban los \$45,000 por hectárea, pues se considera que la tierra ya no será aprovechada como agrícola sino como urbana.

Como se observa la zona sur es la del precio más alto en tierras de cultivo, es una de las tres zonas agrícolas más productivas dedicada a la producción de hortalizas para los mercados urbanos de Tlaxcala y Puebla. Esta zona agrícola productiva más activa es la mejor en el mercado de tierras para compradores que buscan el rendimiento agropecuario de su inversión, pero también por que en la zona existe propiedad privada mezclada con la propiedad ejidal.⁶⁴

La zona sur del Estado es una región con una fuerte presión sobre la tierra, tanto

⁶⁴ Los principales lugares de ventas de tierras ejidales registradas ante el RAN aparte de la zona sur, aunque estén fuera del corredor son llanos en Calpulalpan, Huamantla, Tlaxco (zonas de cultivos de cereales) con precios que oscilan entre \$4,500 a \$6,500 por hectárea. Las zonas marginadas de Huamantla varían entre \$2,000-\$4,000 por hectárea.

por su producción agrícola⁶⁵ como por su oportunidad de transformación urbana, por su ubicación en el corredor Tlaxcala –Puebla. Sin embargo en esta zona existen pocas ventas registradas en el RAN, pero los precios de éstas son los más altos del Estado, arriba de los \$10,000 y uno llegó a los \$25,000 por ha⁶⁶, tomándolo como mercado formal. Principalmente en los municipios de San Pablo del Monte, Papalotla, Mazatecholco y Teolocholco donde las ventas del mercado formal generalmente de dominio pleno se realizaron para formalizar la creación de parques industriales y zonas habitacionales, por su cercanía con zonas urbanas consolidadas. La situación en el mercado a partir del PROCEDE va cambiando poco a poco, como lo expresa la siguiente tabla:

Tabla 20: Cambios desde el Procede en los ejidos

Ventas desde PROCEDE	8 (tierras ejidales). Ninguna registrada en el RAN 28 (tierras de propiedad, es decir, de dominio pleno)
Tipos de Compradores	- Internos al ejido con objetivos patrimoniales. - Externos al ejido son a través de un intermediario interno al ejido con objetivo especulativo
Vendedores	Lógica de salida de la agricultura, generalmente por apuros económicos y/o por engaños de los compradores especulativos.
Precios	8,000-10,000 pesos por ha (temporal) 8,000-15,000 pesos por hectárea (riego) algunos pagos en especie
Organización colectiva nueva	Ninguna
Concepción de la tierra	La tierra sigue siendo un patrimonio, para los ejidatarios, pero no para los compradores externos.
Preocupaciones colectivas	Por ventas de certificados de uso común Por identidad de compradores exteriores

FUENTE: Emanuelle Bouquet 2000.

⁶⁵ Con cultivos de riego altamente especulativos como hortalizas y flores para el mercado urbano de Tlaxcala- Puebla, principalmente el ejido de Zacatelco.

⁶⁶ En este listado de precios se eliminaron los precios que sonaban desproporcionados, ya sea por error o por considerarse que no eran destinados a fines agrícolas.

Pero el mercado formal no es el único que existe en el corredor, pero si se desarrolla con las tierras ejidales a partir de las reformas. Ya que Arturo Warman (1994) dice que: "La venta de las parcelas ejidales apareció inmediatamente después de la parcelación. Como la ley exige que el titular nombre a su heredero, el traspaso de derechos, la herencia en vida, se convirtió en una transacción habitual. Ésta se hace a través de un contrato escrito que en sí mismo es ilegal, pero que se realiza frecuentemente y se formaliza con la intervención del presidente del comisariado ejidal, disfrazando la compra-venta ejidal. Las autoridades nacionales nunca han perseguido este delito, lo que se interpreta y funciona como una sanción". Lo que producía corrupción entre las autoridades que se hacían de la vista gorda ante estos sucesos. Dando paso al desarrollo del mercado informal.

En el siguiente apartado se recopilan los datos sobre las características y el desarrollo del mercado informal de tierras ejidales en Tlaxcala.

3.4.2.2 Características del mercado informal:

"Cuando las categorías legales no tienen la capacidad de abarcar las representaciones que la gente se hace acerca de la tierra, la ley ha perdido su significado"

Antonio Azuela, (cit.) 1998.

Como ya se mencionó antes, el régimen anterior prohibía la incorporación de tierras ejidales al mercado inmobiliario, pero a pesar de ésta restricción, el mercado de tierras ejidales ya existía antes de las reformas. Sólo que antes de dichas reformas la venta, arrendamiento y renta de tierras se realizaba al margen de la ley, con todo y el riesgo que implica, tanto para la inversión como para el ejidatario por la transferencia irregular de sus parcelas.

Sin embargo y a pesar de las reformas, y del hecho de que existe un marco legal que regula el mercado de tierras ejidales, se sigue dando en la actualidad la práctica informal, puesto que muchos compradores siguen sin entrar en el mercado formal a pesar de que se supone que se abrió para su propia seguridad. Supuestamente las reformas al Artículo 27 Constitucional constituyeron una incorporación legal de tierras ejidales al mercado y que sustituiría (en teoría) a la incorporación de éstas a un mercado informal; lo que según Emmanuelle Bouquet había promovido transacciones informales disfrazadas que generaban los abusos de poder y la corrupción.⁶⁷

Es importante preguntarse ¿por qué existe un mercado irregular? Sobre todo existiendo las reglas para el desarrollo de un mercado legal a esto Iracheta⁶⁸ establece que: “No hay una oferta de suelo legal urbanizado para gente que gane menos de tres veces el salario mínimo. Si las hay es pequeña y la masa de gente es inmensa. (...) porque cuando la persona llega a preguntar cuánto vale **un lote legal en la periferia de cualquier ciudad**, no hay opciones para el pobre, porque no le alcanza sus ingresos”

“Según el catedrático, `a los asentamientos o mercados que han surgido de manera creciente en todo el país, donde hay alguien que le ofrece una alternativa, pero informal, irregular o ilegal’ (...) La tenencia ilegal o irregular de la tierra se ha convertido en una solución para millones de mexicanos que no tienen oferta legal.” (Mancuello, 2006).

El estado reconoce la existencia de un mercado informal, por lo que en 1997 la Dirección General de Estudios y Publicaciones y la Delegación estatal de la Procuraduría Agraria en Tlaxcala realizaron un estudio con autoridades de 95 ejidos en

⁶⁷ Haciendo referencia del mercado inmobiliario de tierras ejidales sólo al proceso de compra-venta sin incorporar la renta de las parcelas debido a que ese no es el caso de estudio de dicha investigación, pero aclarando que si existe.

⁶⁸ Esto lo estableció el Dr. Iracheta en una entrevista para el artículo “La tenencia legal de suelo en México desde la óptica del Dr. Alfonso Iracheta” que le realizó *Manuel Mancuello en ZINACANTEPEC*, México, agosto 2006.

el estado, se les pidió que dieran una estimación de las venta que se realizaron en sus ejidos; esta información se cotejo con el número de ventas registradas en el RAN hasta el otoño de 1997, durante este estudio se reveló que existían relaciones particulares de compra-venta, que generan inseguridad e informalidad en el mercado de tierras.

Se encontró que tan sólo la tercera parte de las ventas se habían inscrito ante el RAN. El 31% de los ejidos encuestados que tiene ventas no habían registrado ni una sola de ellas. Las ventas en estos ejidos varían entre 1 y 21. Y sólo el 8% de los ejidos habían inscrito todas sus ventas.

El 38 % de las ventas se realizaron en las regiones centro –sur y sur del Estado, incluyendo los municipios del corredor. En Tlaxcala los ejidatarios, no están usando los nuevos canales oficiales, debido a que el sector ejidal usa sus propios medios informales para regular el mercado, los cuales ellos los consideran como eficientes y confiables hasta entonces para no recurrir al mercado formal. Ya que ellos mismos establecen sus propias reglas locales, por lo tanto, sus propios instrumentos de seguridad.

Los ejidatarios se refieren con frecuencia a los usos y costumbres de su ejido, y en particular a la costumbre de cumplir con un contrato a la palabra, basada en relaciones de confianza mutua. La regla más común que hemos visto en los ejidos consiste en que el comprador de la parcela se quede con el certificado parcelario a nombre del vendedor. El hecho de que el certificado o título no lleve el nombre correcto no es visto como un problema, siendo más relevante quién está en su posesión. Ya que también se ha visto en caso de herencias.

El contrato escrito (aunque muchas veces sin testigos) es también una práctica local que provee a los actores con un sentimiento de seguridad respecto de sus transacciones. Por ejemplo, las compras podían ser anunciadas y avaladas en

Asamblea, y luego disfrazadas de cesión o de privación de derechos para reconocer oficialmente al nuevo poseedor.

Existe un gran riesgo de inseguridad tanto para el comprador como para el vendedor, ya que se han dado casos de plagio como la práctica que consiste en hacer firmar un contrato en blanco a un ejidatario viejo y/o analfabeta, para robarle sus derechos.

También está el caso de un ejidatario que compró una parcela a cambio de un caballo, hace 20 años. No se hizo ningún contrato escrito, pero todos los miembros del ejido estaban enterados y de acuerdo. Al llegar el PROCEDE, el hijo del vendedor hizo valer la ausencia del contrato para reivindicar la parcela como su propiedad, 20 años después. El asunto se presentó en Asamblea, pero nadie tomó la defensa del comprador, el cual, podía comprobar que había cultivado la parcela durante esos años. El ejidatario comprador, a pesar de haber sido despojado de sus derechos de explotación sobre la parcela ejidal, no perdió del todo, pues salió ganando, ya que al realizar el cálculo de ¿cuántos caballos había podido comprar con los ingresos de la parcela durante 20 años? Se daba por bien servido con sus ganancias durante ese periodo, pero solicitó se le restituyera su pago.

Casos como estos son razón por la cual el RAN distribuyó circulares con la información que permitiera proteger a los vendedores y compradores de prácticas fraudulentas. Y aun así, los ejidatarios también pueden experimentar un sentimiento de suficiente seguridad con las normas de funcionamiento tradicionales dentro de sus ejidos. Además “el mercado informal de suelo ofrece condiciones con características más adecuadas a las condiciones socioeconómicas de la población, debido a que el costo y los requisitos para la compra de un lote son menores en comparación con lo requerido por el mercado de suelo convencional o formal” (Huamán : 2002).

Hasta ahora se han mostrado las características del mercado formal y el informal de tierras ejidales en Tlaxcala, también se ha mencionado que ambos siguen vigentes, pero ¿Cómo se da esta convivencia de ambos marcos en el ejido? Y ¿Cuál es el criterio para decidir pertenecer a uno u otro por parte de los actores sociales? El siguiente apartado enfrenta los problemas y beneficios de cada uno de los tipos de mercado de tierras ejidales en Tlaxcala.

3.4.3 Mercado de tierras ejidales en Tlaxcala: formal vs. informal.

En 1996 existían sólo 206 transacciones registradas ante la delegación del RAN en el Estado de Tlaxcala, correspondientes a 520 ha., de las cuales 74 transacciones pertenecen a los ejidos del área de estudio.

Principalmente en los municipios de Xicohtzinco y Tepeyanco, ya que para el año 2000, estos municipios ya no tenían ejidos y en ejidos como el de San Lorenzo Axocomanitla y Santa Inés Zacatelco de Zacatelco , y Santa María Acxotla y San Luis Teolocholco del Monte del municipio de Teolocholco donde en la actualidad existe una fuerte presión por especulación de precios, la cual es una zona de producción agrícola con cultivos de riego (de hortalizas y flores para Tlaxcala y Puebla) principalmente los ejidos de Zacatelco, pero por su tiene una mayor oportunidad de inversión urbana.

De las 206 transacciones, 88 son cesiones gratuitas y 118 pagadas, es decir ventas en el mercado formal. Es probable que parte de las cesiones gratuitas sean ventas disfrazadas o que el precio pagado en las otras cesiones no sea el real, por temor a los impuestos, desarrollándose entonces el mercado informal.

Lo que ocurre en la actualidad con el mercado formal es que con las reformas, los ejidatarios pueden referirse a dos marcos de reglas:

Propiedad ejidal	Propiedad privada
Reglas internas de los ejidos	Marco legal-administrativo.

Esto es un poco confuso, debido a que los usos y costumbres dentro de su comunidad les han funcionado desde tiempo atrás (mientras no sea de los afectados por la informalidad), pero las nuevas reglas le ofrecen mayor seguridad en sus transacciones, es necesario entender cual es la disyuntiva a la que se enfrentan, así pues presentar las reglas del mercado formal e informal, sus costos y beneficios.

Para tener entrada en el mercado formal se debe realizar su inscripción al RAN, lo cual tiene un costo. Los derechos de inscripción de la transacción en el RAN en 1998 eran de \$100.00 por certificado parcelario intercambiado, independientemente de su superficie. Esto hace más interesante comprar parcelas grandes, pero el importe no deja de ser módico (y de 5 a 10 veces menor al importe correspondiente a los gastos de un notario público en caso de enajenación de una parcela en propiedad privada).

Paralelamente a los derechos de inscripción, se debe juntar el expediente, lo que puede representar costos elevados y variables según la situación de los actores. El expediente de una compra incluye:

- El contrato escrito, firmado por el vendedor, el comprador y dos testigos.
- La notificación por escrito del derecho.
- La fotocopia de las identificaciones del comprador, el vendedor, de su cónyuge y sus hijos mayores, así como de los testigos.
- En caso de ser el comprador exterior, el acta de Asamblea que lo acepta como nuevo posesionario, lo cual resulta un poco complicado el convocar a la Asamblea y conseguir un voto favorable a la aceptación.

La situación más sencilla es la de los hijos de ejidatarios o avecindados, para los cuales la aceptación es casi automática. Para los compradores verdaderamente ajenos

a la esfera ejidal, la situación puede ser más complicada. En algunos ejidos se pide una cooperación —entre 2,000 y 4,000 pesos— como condición previa a la aceptación de un comprador exterior. En otros casos, el comisariado ejidal puede manifestar su rechazo negándose a convocar la Asamblea, lo que puede suspender todo el procedimiento.

Existen dos procesos alternativos que serían un ahorro para los compradores externos.

1.- Se debe conseguir un certificado de avecindado, para evitar el proceso de aceptación de la Asamblea de esta manera se evita el riesgo de que no sea aceptado por la misma; así se puede pasar por un representante ejidal o municipal, sin convocar a la Asamblea. Este certificado fue aceptado por el RAN, hasta que varias quejas hicieron que lo rechazara en 1996.

2.- Se puede simular un acta de Asamblea juntando un número suficiente de firmas de ejidatarios favorables, pero sin la convocatoria oficial de la Asamblea, para ahorrar tiempo y evitar las oposiciones.

El costo del contrato escrito y de la notificación del derecho es muy bajo, si se cuenta con toda la información y con los formatos correspondientes. Pero el bajo costo depende del tiempo entre la transacción y la regularización de la compra. También existe el riesgo de que el vendedor o su familia se arrepientan. Hay algunos casos en los que el vendedor le pidió más dinero al comprador a cambio de su firma, o hasta se negó rotundamente a hacerlo.

El comprador tiene que llevar al vendedor, su cónyuge y sus hijos mayores a la delegación estatal del RAN para confirmar su intención de vender. Esto implica costos de traslado que dependen de que tan lejos está el ejido de la ciudad de Tlaxcala, así mismo, de la disponibilidad tanto del vendedor como del comprador y el riesgo de que no los puedan atender el mismo día y tengan que regresar otro día.

Por tanto, los costos del mercado formal pueden ser más altos y los trámites engorrosos, pero pueden bajar si el comprador tiene toda la información, los formatos y realiza la inscripción junto con la compra. Por otro lado, resulta casi imposible regularizar una compra por fracción de certificado parcelario (aunque muchas de éstas se hicieron de buena fe, en desconocimiento de la prohibición), por lo que los costos pueden considerarse infinitos en este caso.

Una ventaja de contar con un certificado actualizado es la oportunidad de acceder al PROCAMPO⁶⁹ (apoyo económico al campo, que en 1998, era de \$620 por hectárea). Para ello se requiere de certificados actualizados desde 1997. Pero, es posible evadir este requisito entregando un pseudo-contrato de renta cada año (el vendedor tiene que firmar como pseudo-arrendador).

No obstante, existen varias razones por las que las transacciones no se inscriben al RAN, entre ellas:

- Algunas de las transacciones no cumplen con los requisitos del artículo 80 de la Ley Agraria.
- Por falta de información sobre cómo y para qué realizar el trámite.
- Por la complejidad del mismo trámite.
- Por que el trámite de adquisición del dominio pleno tarda aproximadamente un año, esto desmotiva a los ejidatarios a registrar sus cambios y a realizar sus tramites.
- Algunos ejidatarios desconfían de la ley establecida generada por el gobierno, ya que la consideran como legal pero, ilegítima.
- Otros ejidatarios consideran que al apropiarse de sus ejidos ya no debe existir ninguna tutela por parte del gobierno.

⁶⁹ Programa generado por el Estado para legitimar su presencia en el campo, mantener la tutela y el control sobre los ejidos.

- Generalmente los ejidatarios consideran que las reglas locales, habitualmente al margen de la ley, son legítimas al interior del ejido (esto no elimina la inseguridad de lo subjetivo de las leyes locales, algunas compra-ventas pueden ser inducidas por el comisariado ejidal), ya que obedecen al consenso de la comunidad ejidal y le permiten funcionar con regularidad.

En el mercado formal, los beneficios son importantes, pero también los costos de transacción. Los individuos se van a registrar en el mercado formal únicamente si los beneficios superan a los del mercado informal, pero esto es subjetivo, pues un ejidatario mencionó: “con que me dejen sembrar la parcela varios años y así pueda yo recuperar mi inversión, ya la hice”⁷⁰ (como la situación de la compra de parcelas por el caballo).

La falta de información es otra de las situaciones que complican el registro de compra-venta ante el RAN, pues son los visitadores de la Procuraduría Agraria⁷¹ los encargados de la orientación a los ejidatarios y del seguimiento de los expedientes de compra-venta, incluyendo la inscripción ante el RAN. En la práctica, el número de los visitadores agrarios es reducido y en su defecto lo hace el comisariado ejidal, pero la figura central del comisariado como autoridad dentro del ejido se ha debilitado con el Procede, pues ahora, la gente ya no acude a ella más bien se sustituye por los notarios públicos a que certifique su contrato. Razón por la cual al comisariado ejidal⁷² no le interesa informar sobre el registro.

Otra de las razones es que algunos de los ejidatarios no tienen ninguna ventaja en realizar el trámite y sí un molesto trabajo.

En un sondeo de opinión realizado en 1997 por la Dirección General de Estudios y Publicaciones y la Delegación estatal de la Procuraduría Agraria en Tlaxcala, sólo

⁷⁰ Opinión de uno de los ejidatarios entrevistados. Dirección General de Estudios y Publicaciones, Procuraduría Agraria 1997.

⁷¹ Al principio el sector agrario en Tlaxcala no difundió la información por el temor de que se podrían generar conflictos sociales, pero después se le asignó la labor a los comisariados ejidales.

⁷² El Comisariado Ejidal, puede promover un juicio de anulación de una venta ilegal.

15% de los ejidatarios entrevistados mencionaron el acceso al Procede como una ventaja.

La siguiente tabla establece algunos de los costos y beneficios de ambos tipos de mercados.

Tabla 21: Costos y beneficios de los mercados formal e informal

	Costos	Beneficios
Formal	<ul style="list-style-type: none"> - Costos de transacción - Juntar el expediente - Viaje al RAN Tlaxcala - Cuotas del RAN (obl) - Notario público (opc) 	<ul style="list-style-type: none"> - Usufructo de la parcela RAN (obl) - Seguridad jurídica con el vendedor (obl), lo que garantiza la transferencia y el acceso a un crédito - Acceso al PROCAMPO
Informal	<ul style="list-style-type: none"> - Costos de transacción - Notario público (opc) - Costos de pérdida de seguridad jurídica Informal - Acuerdo con comisariado - Riesgo de parcela por grupo en conflictos (opc) 	<ul style="list-style-type: none"> - Usufructo de la parcela (inf) - PROCAMPO (opc) - Seudo contrato de arrendamiento (opc)

Al parecer existe un equilibrio entre el mercado formal e informal, a pesar de que el mercado informal por lo general presenta una desventaja de inseguridad, la cual no es tan preocupante para los ejidatarios siempre y cuando las transacciones se den entre actores que pertenecen a las inmediaciones del mismo ejido, ya que entre ellos existe un código de confianza establecido a partir del trato entre los miembros más antiguos de las familias hasta hoy; pero incluso en el mercado formal si el comprador es externo al ejido la venta se mantiene al margen del registro.

Algunos de los ejidatarios pensaban que el PROCEDE se establecía para cobrarles impuestos a los ejidos, por ello no se inscribían; para otros el PROCEDE les genera seguridad sobre sus derechos.

Existen otros problemas sobre la ley que regula al fraccionamiento de parcelas, pues su redacción es confusa, existe una falta de definición en ella. El ejemplo más claro es el caso sobre el límite máximo de fraccionamiento, que la ley establece que es

el 5%, pero ésta frase por sí sola conlleva a ambigüedades, pues se considera el total del ejido, el cual está compuesto entre parcelas y tierras de uso común en un porcentaje de 30/70, que entonces sería del 17% de la tierra parcelada es decir el 70%, aun que en algunos casos se marca sólo el 5% de la tierra parcelada, lo que representa el 3.5% del total.

Otro de los problemas es que la mayoría de los reglamentos internos en el Estado de Tlaxcala dejan de lado los usos y costumbres de los ejidos, entre ellos el hecho de que el comisario ejidal tiene que asentar en el libro de registro todos los movimientos de tierra, muchos comisariados no le ven el interés y no lo mantienen actualizado.

Se presentan dos tipos de conflictos en las transacciones informales:

1.- El conflicto que se da por el rechazo al comprador externo, lo cual se traduce en la invasión de su parcela, en el robo de su cosecha, o por una negación de agua si la parcela tiene riego y posiblemente será el perdedor en caso de impugnación, por la falta de apoyo de la Asamblea. Razón por la que el comprador externo requiere de garantías de seguridad, las que solo obtendrá con un contrato escrito, firmado con dos testigos y de preferencia registrado ante el RAN (Mercado formal). Otro conflicto se presenta con las familias “acaparadoras de tierra”, ya que por lo general tienen relaciones o ellas mismas son las que poseen el poder político, económico y poder social, así que no quieren la competencia con gente de fuera, es posible pensar que estas familias pudieran incluir una regla de no vender a ajenos al ejido.

En cambio cuando el comprador pertenece al ejido el conflicto ante la Asamblea o el comisariado, probablemente se resolverá a favor del comprador, aunque también es posible que las evidencias orales no sean tomadas en cuenta, y el comprador puede perder la parcela, a pesar de que la comunidad del ejido sepa que la transacción sí tuvo lugar.

2.- El conflicto provocado cuando el vendedor o su familia se arrepiente del trato e impugna la venta.

Nota: en ambos casos el comprador dispone del usufructo de la parcela mientras se resuelve el conflicto.

El mayor número de conflictos por resolver en la Procuraduría Agraria son los de herencias con 1176 casos, los de sucesión de derechos ejidales y comunales son 313, la especificación de límites parcelarios 177, por cambio de derechos parcelarios 136. Para septiembre de 1997 la revisión de 113 expedientes en el Tribunal Unitario Agrario de Tlaxcala. De estos 19 casos (17%) tenían que ver con ventas informales, ninguno de los 19 casos tenía que ver con un comprador exterior. Aunque es probable que la mayoría de los conflictos relacionados con ventas informales se solucionan también por vías informales.

Así mismo, existen algunas inconformidades por que la Asamblea ejidal ha realizado transferencias de derechos sin los ejidatarios, aun que algunos comisarios dicen que en general se realizan privatizaciones o traslados de dominio forzosos cuando la parcela ejidal se encuentra en abandono , que generalmente están relacionados con la migración de toda la familia y no con mercado informal de tierras. Aun que también se presenta la transmisión de derechos en el caso de que un ejidatario fallezca y no existan herederos, el tribunal agrario hará lo necesario para vender los derechos al mejor postor y otorgando el importe de la venta al núcleo agrario.

En la Procuraduría Agraria existe un solo caso de fraude en el Estado de Tlaxcala, aclarando que no se presentó en el corredor Tlaxcala-Puebla, este suceso se dio en el ejido Vicente Guerrero⁷³ de un ejidatario que vivió 15 años en Texcoco, Estado

⁷³ Vicente Guerrero es un ejido que ha tenido que recurrir a la invasión de tierras en los años 1970 para ser dotado. Padece heladas con una probabilidad muy alta por lo que no ha logrado desarrollarse económicamente, así que la SRA ofreció apoyo económico, pero al ejido completo, pero no les gusta el cultivo colectivo Como lo expresa un ejidatario: “¿para qué echarle ganas si las ganancias de mi trabajo no me corresponden a mi nada más sino que tienen que ser repartidas entre todos?”

de México, quien ahorraba dinero y compraba parcelas a ejidos vecinos, pero no para ampliar su patrimonio, sino para vender a gente de fuera. Los ejidatarios que le vendieron mostraron su inconformidad, porque se enteraron que vendió mucho más caro de lo que les pagó y algunos mencionaron que le dio a cambio automóviles usados que se descompusieron en poco tiempo y cuando, todas estas ventas no eran registradas ante el RAN sino por aprobación local y cuando acudieron a denunciarlo, se dieron cuenta de que eran varios ejidatarios los afectados. El caso todavía sigue en proceso.

El siguiente apartado muestra cómo se ha desarrollado la oferta de terrenos en el corredor desde 1970 al 2005, para entender el proceso de transformación de la zona.

3.4.4 Oferta inmobiliaria 1970 – 2005 corredor Tlaxcala - Puebla.

La presión de los cambios por la densificación poblacional, la necesidad de vivienda y la influencia ejercida por las actividades urbanas forman un impacto en las zonas rurales salpicándolas paulatinamente de asentamientos humanos, esto, junto con las crisis económicas (cada vez más agudas) induce a los propietarios originales de la tierra a ofertarla, generando una dinámica en la venta de terrenos que tradicionalmente han sido agrícolas, incorporando usos de suelo habitacional, comercial e industrial y a abandonar sus actividades agropecuarias, lo que modifica la estructura del territorio.

Este fenómeno de reocupación territorial viene ocurriendo en el área de estudio a lo largo de los ejes viales que vinculan y dinamizan las actividades urbanas entre ciudades y su periferia; que al desarrollarse expande su urbanización, modificando la relativa ubicación de los terrenos periféricos. Los cuales entran al mercado inmobiliario, adquiriendo su competitividad en la medida en que la propiedad tiene una buena ubicación espacial, con lo cual obtiene un plus valor⁷⁴ sean tierras de cultivo o no.

⁷⁴ En la teoría marxista el término “plus valor” se refiere al valor extra que se le otorga a algo a partir de elementos, acciones o situaciones externas al objeto mismo que lo revalorizan.

Las tierras dedicadas al cultivo agrícola más rentable no logran competir contra el valor de la propiedad para vivienda, comercio o industria. Cuando se comparan los valores, ya sean relativos o absolutos de ambas propiedades los terrenos dedicados a actividades urbanas tienen una clara revalorización frente a las tierras de labor, generando una fuerte presión sobre éstas en términos de rentabilidad. Todo esto aunado a que en la mayoría de los municipios del Estado de Tlaxcala, el ejido ha ido cediendo espacio al dominio pleno que ha permitido el cambio de uso de suelo y a pesar de que no ha significado un detonador de urbanización si es un factor que permite la incorporación de los terrenos al mercado inmobiliario.

Para analizar mejor este punto realice con ayuda del Mtro. Orlando Ipiña una revisión hemerográfica (aproximadamente una semana de trabajo continuo que sustenta la revisión de alrededor 12,000 ejemplares) de la emisión diaria del periódico “El Sol de Tlaxcala” desde el año 1970 hasta el 2005, pues es este periódico el que contiene con mayor puntualidad la oferta inmobiliaria de la zona. Se hace la observación que está no es toda la oferta ocurrida durante ese periodo, ya que incluso en la actualidad no todos los propietarios ofertan su propiedad por la vía del periódico, pues muchos de ellos lo hacen de manera local, es decir colocando un anuncio en su misma propiedad.

Cabe mencionar que no en todos los ejemplares aparece la oferta, sobretodo en la primera década. De lo que se puede determinar que existía poco ofrecimiento y que tal vez se anunciaba sólo en la misma propiedad. Hay que aclarar que por lo menos durante una semana se repiten los mismos anuncios de compra-venta y en el caso de no venderse pronto la propiedad se mantiene hasta por un mes.

3.4.4.1 Oferta inmobiliaria 1970-1979:

La oferta durante esta década es muy reducida, puesto que solo se encontraron en promedio de 1 a 2 anuncios de terrenos aproximadamente por semana.

La oferta de terrenos libres durante el periodo que abarca desde el año de 1970 al año de 1979 se presentaba en 2 de los 13 municipios del área de estudio, Tlaxcala y Santa Ana Chiautempan como lo muestra el plano 12 observando que son las poblaciones que concentran la mayor parte de los servicios, el empleo y la educación, además de ser las dos ciudades principales del Estado en ese tiempo.

Generalmente en los periódicos de esa época los anuncios no eran muy específicos en cuanto a las características de los terrenos como ejemplo:

“El Sol de Tlaxcala”, 12 de agosto de 1970, “Se vende terreno en zona escolar. \$15,000 o carro en la ciudad de Tlaxcala. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 6 de noviembre de 1975, Se vende terreno 4.5 hectáreas, con luz eléctrica en Santa Ana Chiautempan (...)”

Como se puede observar no aparecen dimensiones, valor por metro cuadrado o ubicación exacta, pero es importante tomar en cuenta lo que ocurre en esta década para establecer el antecedente y el patrón de desarrollo del mercado inmobiliario en la zona de estudio. Con un aproximado de 4,200 anuncios revisados se establece que esta década ocupa sólo el 4% de la oferta de terrenos del periodo estudiado.

3.4.4.2 Oferta inmobiliaria 1980-1989:

Durante la década de 1980 a 1989 el número de anuncios sobre terrenos se incrementa en relación con la década anterior, siendo cerca de 9 a 11 anuncios por semana en el mismo diarios; además se amplía el espacio de la oferta a cuatro municipios: Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan, Apetatitlán y Panotla, esto representa un 8% de la misma. También en esta década los anuncios de los periódicos no eran muy específicos, ya que por lo general sólo enunciaban la venta del terreno y donde darían informes como ejemplo:

“El Sol de Tlaxcala”, 19 de agosto de 1980, “Se vende terreno urbano de 11,000 m², en Tlaxcala. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 27 de agosto de 1980, “Se venden terrenos de cultivo, en la Zona Urbana de Santa Ana Chiautempan. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 1 de marzo de 1983, “Se vende terreno de 670 m², en San Pablo Apetatitlan, (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 23 de julio de 1987, “Se vende terreno a \$20,000.00 el metro cuadrado, en el Municipio de Santa Ana Chiautempan, (...)”

Este último anuncio es el único que expresa el valor del metro cuadrado, pero este dato por si mismo no representa grandes elementos de análisis, al no haber ubicación exacta no se puede determinar si el valor es en un área céntrica o en la periferia de la ciudad, ni si tiene un uso de suelo definido, el valor del dinero era diferente, pues se está hablando de viejos pesos, Para un mejor análisis se hace referencia al valor del dólar de esa época que era de \$2,471.50 (viejos pesos) por dólar (tipo de cambio

nacional de ese año), siendo un equivalente aproximado de 8 dólares el metro cuadrado, en la actualidad⁷⁵ el dólar esta alrededor de \$11.00.

Hasta aquí la dinámica del mercado inmobiliario no es muy intensiva en la zona de estudio, pero a partir de la década de los noventa la situación cambia y se incrementa la oferta.

3.4.4.3 Oferta inmobiliaria 1990-1999:

En la década de 1990 a 1999 las modificaciones al Art. 27 constitucional y el establecimiento del PROCEDE (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y titulación de solares urbanos) impactaron en el comportamiento del mercado en la zona y nuevamente se extiende la oferta, como lo muestran el plano 12, pero ahora a lo largo del corredor abarcando los municipios de:

Santa Ana Chiautempan	Tlaxcala
Santa Cruz Tlaxcala	Panotla,
Apetatitlán	Zacatelco

En esta década la oferta se incrementa de un 8% a un 21% del total expresado en los periódicos, es decir a unos 22,500 anuncios aproximadamente. También aparece en los anuncios precios, dimensiones o uso de suelo, pero no ubicación, como ejemplo:

“El Sol de Tlaxcala”, 9 de agosto de 1990, “Se vende terreno de 138 X 26m, a \$20,000 el metro cuadrado, en Sta. Cruz Tlaxcala. (...)”

⁷⁵ En la actualidad se está refiriendo al año 2007.

“El Sol de Tlaxcala”, 3 de junio de 1996, “Se vende terreno de 3,000 m² completo y lotes de 20m de largo, todos los servicios, Mira flores, Tlaxcala. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 23 de julio de 1997, “Se vende terreno de 2,000 m² junto a la preparatoria de Zacatelco, (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 8 de julio de 1998, “Se vende terreno en zona comercial, centro de Santa Ana Chiautempan, \$28,000,000. (...)”

Lo anterior es sólo un ejemplo de la oferta en ese tiempo y, como se puede observar los datos no están completos en los anuncios, sin embargo dan una idea del comportamiento del mercado inmobiliario en este periodo, el cual se ha ido incrementando con el tiempo. Este incremento coincide con la administración de la Lic. Beatriz Paredes en el Estado de Tlaxcala durante el Gobierno de Carlos Salinas de Gortari, en donde se entregaron un gran número de escrituras y demás títulos de propiedad a ejidatarios y comuneros del Estado.⁷⁶ Siendo este hecho, un elemento transformador de la estructura de la tenencia de la tierra.

Así mismo, se presenta otro mecanismo transformador a mediados de este periodo; se les otorga a los poblados de Santa Isabel Xiloxotla y la Magdalena Tlaltelulco el reconocimiento como municipios autónomos. Esta situación también es un factor que impacta directamente la estructura de la zona, debido a que estos nuevos municipios se dedican hasta ése entonces a actividades agropecuarias y posteriormente comienzan su proceso urbanizador con la incorporación de parques industriales que requieren servicios urbanos, entre ellos vivienda para su mano de obra. Hechos que coinciden con el dinamismo de la oferta inmobiliaria, el crecimiento de asentamientos en el área de estudio.

⁷⁶ A través del PROCEDE que ya se ha mencionado con anterioridad.

3.4.4.4 Oferta inmobiliaria 2000- 2005:

Para el periodo que abarca de los años 2000 al 2003 la oferta se extiende incrementándose de 15 a 20 anuncios diferentes por semana, que representa el 31% del total de la oferta, tomando en cuenta que el periodo no es ni siquiera la mitad de una década, es un valor importante en la investigación, pues hace referencia a 33 mil anuncios aproximadamente de los cuales a continuación aparecen unos ejemplos:

“El Sol de Tlaxcala”, 1 de septiembre del 2000, Se vende terreno de 65 hectáreas, agricultura, 60 lts/seg, 900m alrededor del lago Atlahapa, precio: \$ 450,000 dólares. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 28 de septiembre del 2000, Se venden lotes en camino a San Bartolomé contado \$20,000 Facilidades enganche de 5,000 y 20 pagos de mil. Terreno en zona comercial, Santa Ana Chiautempan. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 8 de julio del 2001, “Se vende lote de 8x21m \$360xm en Tetla. inf. ...”

“El Sol de Tlaxcala”, 18 de octubre del 2003, “Se vende terreno 12x300m carretera principal. Contla (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 7 de noviembre del 2003, “Se vende terreno 5,540m2 cerca de la Laguna \$390,000 en Acuitlapilco. (...)”

“El Sol de Tlaxcala”, 19 de noviembre del 2003, “Se vende terreno de 1,631m², frente el mercado \$100 por metro cuadrado en Tlaxcala. (...)”

Incluso en ocasiones muy esporádicas y en los últimos años aparecieron anuncios que declaran la demanda, como ejemplo:

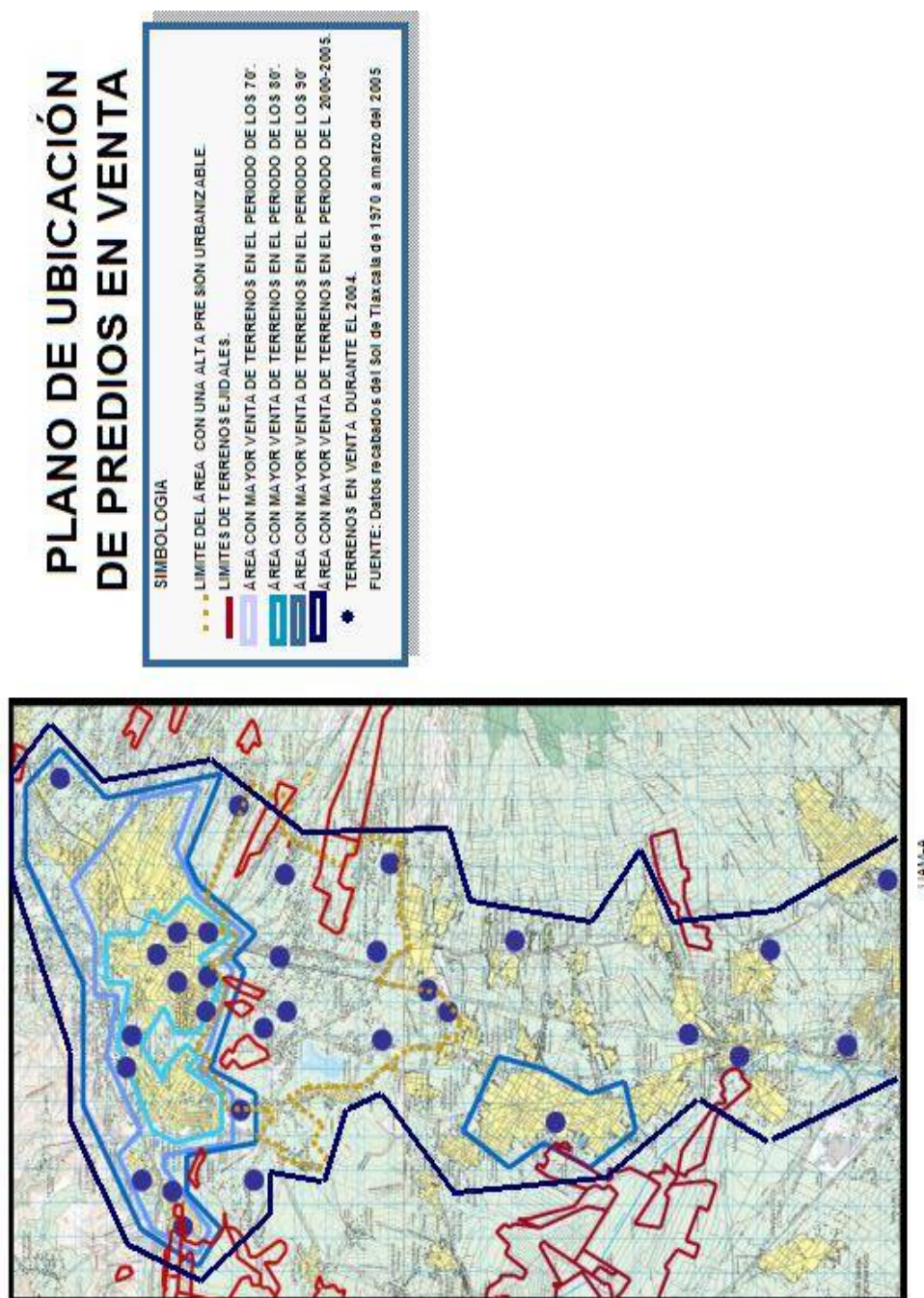
“El Sol de Tlaxcala”, 21 de septiembre de 2000, Compro terreno cerca de Soriana o Gigante aprox. 700 m². (...)”

En el plano 9 se puede apreciar la expansión territorial de la oferta del mercado inmobiliario desde 1970 a la fecha, solo en el área de estudio.



Foto 49: Locales en venta al sur de la Ciudad de Tlaxcala.
Fuente Archivo fotográfico del proyecto.

Plano 12: Ubicación de predios en venta de 1970-2005.



Realizó El Mtro. Orlando I. Ipiña y la Lic. Claudia Carpitteyro.

Fuente: Periódico El Sol de Tlaxcala 1970 –2005.

La información recaudada para el periodo del 2004 al 2005; se complementa con la investigación de campo: recorridos y visitas directas al área de estudio. Se observa que la oferta es mayor durante este periodo debido a los recursos de recopilación y corroboración de información directa en el área en el último año de la investigación, tomando en cuenta sólo los predios o terrenos sin construcciones y que se encuentran en situación de venta en el mercado y para su mejor presentación se organizaron en la siguiente tabla donde se muestra la extensión, el uso de suelo y el valor, con apoyo del plano 13 se pueden observar los diferentes predios en venta, los municipios a los que pertenecen y el monto de su precio; el cual es muy diferenciado en toda el área de estudio, aclarando que sólo aparecen en la tabla los predios que contaban con todos los requisitos para su análisis y que se pudo corroborar su información.

En el Estado de Tlaxcala existe oferta de terrenos, principalmente en las cercanías a las áreas urbanas y a las orillas de los caminos, ya sean de terracería o carreteras consolidadas, como se observa en el plano 9. Esta información se recabó a través de investigación hemerográfica de mayo del 2004 a enero 2005⁷⁷, apoyada en una investigación de campo, que se llevo a cabo de agosto a octubre en el área de estudio y sirvió para detectar aquellos terrenos o lotes en venta que no se ofrecen en los periódicos locales.

Como se observa en la tabla 22 el valor de los terrenos con uso de suelo agrícola (independientemente de su extensión) es menor que el expresado en terrenos con un uso de suelo habitacional o mixto⁷⁸. En un trabajo comparativo se observa que el valor de terrenos en el municipio de Santa Ana Chiautempan es el más elevado de la tabla en relación con los terrenos de otros municipios de la zona; una de las causas puede ser la ubicación cercana a la ciudad de Tlaxcala y el ámbito comercial del municipio⁷⁹ que presenta la imagen de garantía de rentabilidad de la inversión en un terreno. Esto promueve la oferta inmobiliaria en la zona. También se expresa una

⁷⁷ Periódico "el Sol de Tlaxcala" mayo-2004- enero 2005.

⁷⁸ Este uso es el que se declara en los anuncios de venta, no se refiere a un uso de suelo determinado en Planes o Programas estatales o municipales.

⁷⁹ Remitirse al capítulo 1. Información del PEOT e INEGI.

demanda por espacios libres de construcción para adecuarlo a las necesidades de rentabilidad que general el mismo mercado.

Tabla 22: Precios de terrenos en la zona de estudio.

Ubicación	Extensión	Uso de suelo*	Valor total	Valor m ²
1. Sta. Cruz Tlaxcala	11,000 m ²	Indefinido	\$ 900,000.00	\$ 82.00
2. Sta. Cruz Tlaxcala	65,000 m ²	Agrícola	\$ 780,000.00	\$ 12.00
3. Totolac (3)	115.5 m ²	Comercial	\$ 55,000.00	\$ 476.16
4. Chiautempan	300 m ²	Mixto	\$ 540,000.00	\$1,800.00
5. Chiautempan	176 m ²	Mixto	\$ 440,000.00	\$2,500.00
6. Chiautempan	690 m ²	Comercial	\$ 2,415,000.00	\$3,500.00
7. Chiautempan	430 m ²	Comercial	\$ 344,000.00	\$ 800.00
8. Chiautempan	156 m ²	Comercial	\$ 397,800.00	\$2,550.00
9. Chiautempan	2,933 m ²	Comercial	\$ 527,940.00	\$ 180.00
10. Apizaco	200 m ²	Comercial	\$ 20,000.00	\$ 100.00
11. Apizaco	147.5 m ²	Comercial	\$ 90,000.00	\$ 610.00
12. Apizaco	1470 m ²	Indefinido	\$ 105,000.00	\$ 71.50
13. Apizaco	200 m ²	Comercial	\$ 46,000.00	\$ 230.00
14. Apizaco	3710 m ²	Urbano	\$ 927,500.00	\$ 250.00
15. Apizaco	20,000 m ²	Industrial	\$ 4,000,000.00	\$ 200.00
16. Apizaco	6,000 m ²	Urbano	\$ 3,000,000.00	500.00
17. Cd. Tlaxcala (3)	182.5 m ²	Urbano	\$ 456,250.00	\$2,500.00
18. Cd. Tlaxcala	6,000 m ²	Urbano	\$ 10,800,000.00	\$1,800.00
19. Cd. Tlaxcala	200 m ²	Urbano	\$ 200,000.00	\$1,000.00
20. Cd. Tlaxcala	520 m ²	Urbano	\$ 130,000.00	\$ 250.00
21. Cd. Tlaxcala	13,643 m ²	Urbano	\$ 12,500,000.00	\$ 928.40
22. Tetla	248 m ²	Urbano	\$ 55,000.00	\$ 221.77
23. Panotla	441 m ²	Habitacional	\$ 264,600.00	\$ 600.00
24. Panotla	128 m ²	Comercial	\$ 140,000.00	\$1,093.75
25. Panotla	130 m ²	Comercial	\$ 150,000.00	\$1,143.55
26. Ixtlacuixtla	80,000 m ²	Indefinido	\$ 5,600,000.00	\$ 70.00
27. Zacatelco	120 m ²	Comercial	\$ 30,000.00	\$ 250.00
28. Tlaxcala	200 m ²	habitacional	\$ 100,000.00	\$ 500.00
29. Acuitlapilco	330 m ²	mixto	\$ 115,500.00	\$ 350.00
30. Acuitlapilco	227.27 m ²	habitacional	\$ 75,000.00	\$ 330.00
31. Xiloxotla	600 m ²	Indefinido	\$ 174,000.00	\$ 290.00
32. Amaxac de Guerrero	2,130 m ²	Urbano	\$ 639,000.00	\$ 300.00

*El uso de suelo que se establece aquí, es el declarado, tanto en los anuncios como en sitio por los vendedores.

FUENTE: Periódico el Sol de Tlaxcala de mayo- 2004 – enero- 2005, e investigación de campo en el corredor de agosto- 2004 – enero- 2005. Realizó: Lic. Claudia C. Carpinteyro. Maestría en Diseño UAM-A.

Nota: En esta tabla solo aparecen las ofertas de terrenos que especificaban los datos que aparecen aquí. La lista de oferta es mucho más extensa pero no todos tenían estos elementos de comparación para el análisis.

Sin embargo, no todos los terrenos dentro de un municipio tienen el mismo valor a pesar de ubicación como lo muestra la tabla anterior, que en el mismo municipio de Santa Cruz Tlaxcala el valor por metro cuadrado del suelo varía de \$12.00 a \$ 82.00, con terrenos de amplia extensión y de uso agrícola. En Santa Ana Chiautempan el valor fluctúa entre \$180.00 y hasta \$3,500.00 por metro cuadrado, generalmente son lotes urbanos y de uso comercial.

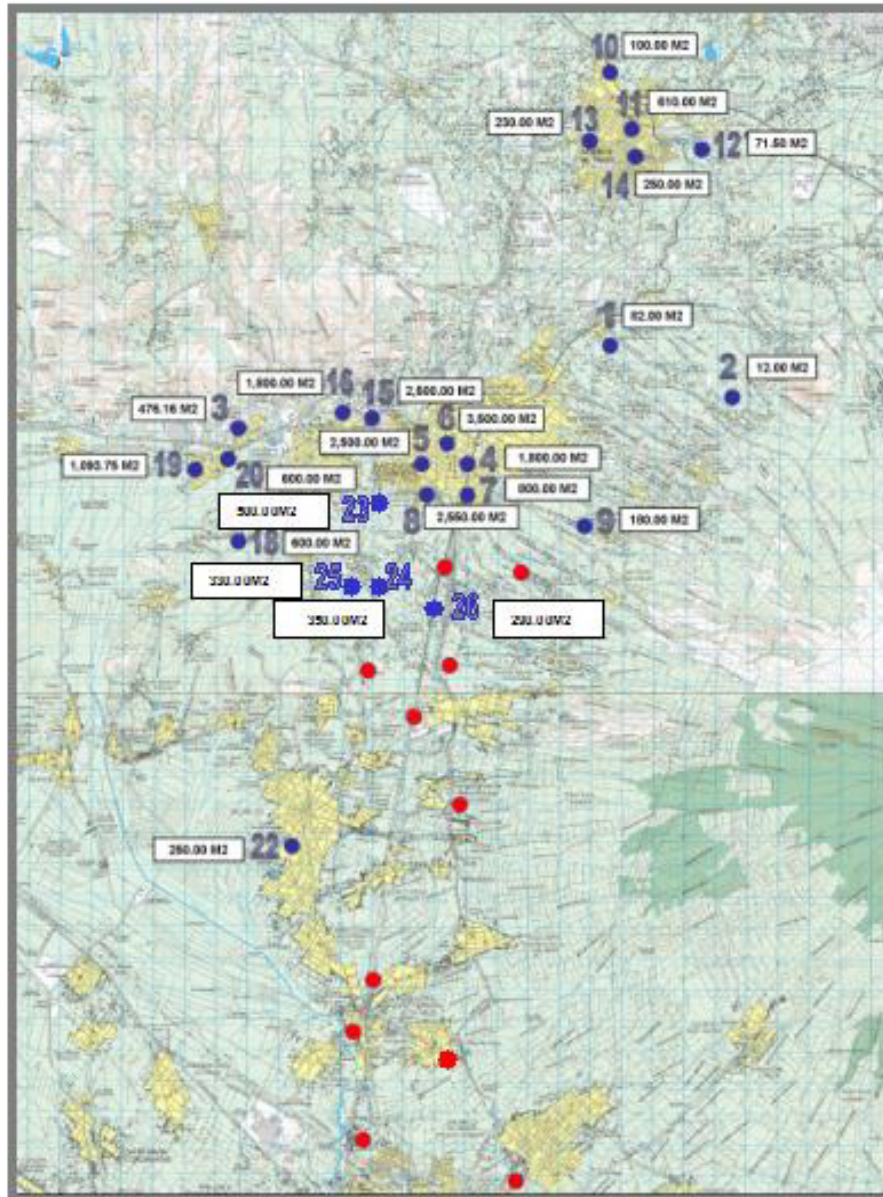
Caso aparte es el municipio de Apizaco, que también se dedica al sector terciario (el 62.4% de su PEA)⁸⁰; principalmente al comercio pero el valor de los terrenos encontrados varia desde los \$71.00 hasta los \$610.00 el metro cuadrado y sus dimensiones son más o menos de lotes urbanos excepto dos terrenos de mil y tres mil metros cuadrados; mientras que en Tlaxcala el valor del metro cuadrado está entre los \$1,800.00 y los \$2,500.00, aquí casi no se localizaron terrenos en venta, lo que existe es una gran oferta de inmuebles en renta para todo tipo de usos y en diferentes ubicaciones. Esta situación es muy marcada tanto en las áreas urbanas consolidadas y en las que están potencialmente en desarrollo.

La dinámica inmobiliaria impacta la vida cotidiana en el corredor, puesto que a medida que se incrementa o consolida provoca una reorganización, una transformación y consolida el suelo urbano. En ocasiones, lejos de generar una revalorización a favor de la comunidad produce una saturación de construcciones en lugares donde no son necesarias, así como áreas con alta presión urbanizable, también provoca un incremento en el costo de los servicios y la manutención de las propiedades, lo que obliga en algunas ocasiones a los propietarios originales a vender su propiedad y migrar a un lugar menos costoso, generando segregación socio – espacial y económica.

En el plano 13 se muestra la ubicación de algunos predios en venta que poseen la información sobre localización, valor total del terreno, dimensiones del predio, uso de suelo, etc.

⁸⁰ Capítulo 1 de este mismo trabajo. Tablas desarrolladas para el PEOT, con información del INEGI.

PLANO 13: DE UBICACIÓN DE PREDIOS Y PRECIOS



Fuente. Periódico “El Sol de Tlaxcala” mayo-2004 – enero 2005, e investigación de campo que realizó la Lic. Claudia Carpiñeyro de de agosto del 2004 a enero del 2005

Como se puede observar el periodo que abarca del año 1990 al 2005 se concentra el 85% del total de la oferta. Incluso en este último periodo se localizaron anuncios que solicitaban terrenos en venta ubicados en esta zona, con lo que se

establece que también existe demanda anunciada directamente en sitio, sin importar su precio. Lo cual indica que ésta posee una alta presión sobre el suelo, tal vez por que posee mejores condiciones para las transacciones económicas de compra-venta o por tener unas características optimas; ya que el precio del suelo sintetiza las condiciones de localización relativa de la tierra y refleja la competencia por obtener la mayor rentabilidad y dicha localización solo puede modificarse por la expansión de las zonas urbanas consolidadas generada por los mismos actores y las actividades que desarrollan. Y precisamente este corredor enlaza las ciudades de Tlaxcala y Puebla y contiene ciudades secundarias como Santa Ana Chiautempan y Zacatelco.

4. Los actores sociales y su papel en la transformación y consolidación del suelo en el corredor Tlaxcala – Puebla

Es importante resaltar el papel de los actores sociales (pobladores, propietarios, compradores, instituciones y/o usuarios) como recreadores y protagonistas de la transformación y consolidación del territorio, de las actividades, del uso del suelo, incluso del mercado inmobiliario que ocurre en el corredor a lo largo del tiempo.

Estas transformaciones incluyen cambios en la distribución e incremento de la población, en los patrones y destinos de los traslados, en costumbres y tradiciones, etc. Los cuales no se dieron de la noche a la mañana sino que han ocurrido de forma paulatina y algunos de ellos motivados por giros de impacto producidos por los pobladores o por las instituciones gubernamentales en sus políticas públicas, planes y programas, ya sea por las modificaciones directas al territorio (como carreteras, cambios de uso de suelo, infraestructura, etc.) o por la llegada de nuevos pobladores a la zona (por nuevas unidades habitacionales) o giros de impacto como centros comerciales, escuelas, hospitales, etc. o por simple crecimiento natural de la población. Pero, ¿Quiénes son, a qué se dedican y cómo participan los actores sociales en la transformación del corredor?

4.1 Actividades principales de los actores sociales en el corredor:

Para determinar quienes son los actores sociales que habitan, compran, venden, recrean, protagonizan y usan el territorio se revisó información estadística generada por el INEGI, la establecida en el PEOT y se complemento con la generada durante la investigación de campo donde se realizaron entrevistas semi-estructuradas a los actores del área de estudio para saber a que se dedican, como piensan y cambios de sus comunidades.

De esta manera se determinó que en el año 2000 la zona de estudio estaba conformada por comunidades rurales y urbanas entre éstas se encuentran dos de las tres conurbaciones del Estado: la zona conurbada de Tlaxcala (la capital del Estado, dicha ciudad tiene 73,824 habitantes) que cuenta con las localidades de Santa Ana Chiautempan (Ciudad de 44,341 habitantes), Apetatitlán, Contla, Totolac, Panotla, Amaxac, Santa Cruz, La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla, siendo esta la conurbación más grande del Estado territorialmente hablando, pues contiene a las dos ciudades más grandes: Tlaxcala y Santa Ana, por lo que es la más poblada de las tres conurbaciones que existen en el Estado.

La otra conurbación es la que pertenece a la zona conurbada de Zacatelco que comprende a 3 municipios más Axocomanitla, Huactzinco y Quilehtla (estos tres son de nueva creación).

El desarrollo de las actividades industriales, comerciales y de servicios al interior de la zona de estudio son resultado de su cercanía con la zona metropolitana de Puebla ha generado un tipo de economía típica de localidades urbanas, en donde el número de personas que se dedican al campo es poco significativo en proporción a la totalidad de la población económicamente activa. Sin embargo, en las zonas urbanas del área de estudio aun se mantiene actividades agrícolas de traspatio. Mientras que en las zonas rurales es la actividad predominante aunque comparten el espacio con actividades urbanas.

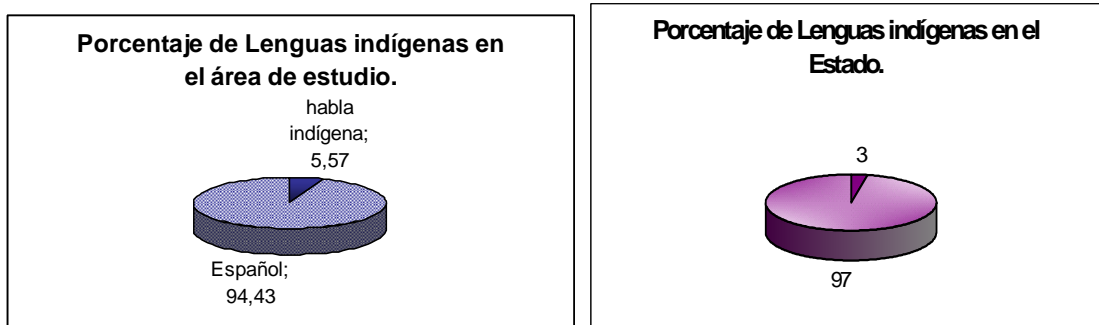
Sin embargo y a pesar de que la zona de estudio abarca la zona urbana más significativa con las dos conurbaciones más importantes, la mayor parte del territorio es agrícola y por lo tanto existe una variedad de usuarios entre los actores urbanos y rurales. Entre los municipios del área de estudio la proporción de la población rural es de... en relación con la población urbana que representa 17.9%.

Foto 50: Terreno Agrícola.
Tetela. Archivo fotográfico del
proyecto.



Esta población rural esta compuesta por ejidatarios, poseionarios, propietarios e incluso indígenas. Los grupos indígenas en la zona son un número muy reducido, tanto en todo el Estado como en la zona de estudio. En las regiones Región Centro y Centro-Sur, a las cuales pertenece el área de estudio, se agrupa el mayor número de habitantes de habla indígena, pero se concentran principalmente en los municipios de Contra, Chiautempan, Mazatecochco, San Pablo del Monte, Tenancingo y Teolocholco pertenecientes todos a la zona de proyecto. Mientras que en el Estado la proporción es de 97% habla de español y 3% de habla indígena, en los municipios de la zona de estudio la relación es de 5.57% indígena y el 94.43% de habla no indígena, Como se observa en los siguientes gráficos.

Gráficos 3:



En cuanto al resto de la población rural, principalmente dedicados al agro, se distinguen los siguientes grupos: ejidatarios, poseionarios y propietarios, representando el minifundio en actividades agropecuarias que generalmente son de

autoconsumo, por tal motivo la mano de obra emigra hacia los centros urbanos para completar sus ingresos y mantener la tierra. Razón por la cual las regiones centro y centro sur concentran hasta el 30% del PEA⁸¹, distribuido principalmente en las ciudades que forman las conurbaciones⁸².

Aun así, la producción agrícola se observa a lo largo del corredor, incluso en las zonas urbanas donde en algunos casos se mantienen prácticas agrícolas de traspatio como son: la siembra de maíz, hortalizas o crianza de animales de corral, que se niegan a desaparecer. Los principales cultivos de las zonas agrícolas en la zona son:

Tabla 23: Principales cultivos según producción obtenida por municipio

Municipio	Producción en toneladas					
	Maíz	Papa	Trigo	Cebada	Alfalfa	Durazno
Amazac de Guerrero	356.624		0.750	4.000	122.833	1.981
Apizaco	1,596.127	1.500	658.411	50.250	491.730	0.219
Chiautempan	3,756.480	6.100	13.211	46.200	941.834	2.960
Panotla	2,475.721	22.402		7.584	4,101.654	1.922
San Pablo del Monte	3,079.824	0	0	0.500	34.079	3.264
Santa Cruz Tlaxcala	1,572.156	0	7.800	1.050	232.020	5.584
Teolochoico	1,798.656	2.000	0	0	16.366	0.019
Tepeyanco	1,335.560	0.855	0.250	1.000	271.603	0.134
Tlaxcala	910.540	0.500	21.570	1.485	785.384	0
Totolac	152.935	0	0.415	2.205	375.397	3.665
Xicohtzinco	187.833	0	0	0.025	160.784	1.208
Zacatelco	2,367.796	0	0.300	10.822	123.131	0.074
Total	18,194.665	62,118.217	27,049.426	98,171.606	1,192.979	0.871

FUENTE: INEGI VII Censo Agrícola Ganadero y Ejidal 1991

⁸¹ Población Económicamente Activa que se refiere a la población que se encuentra por su edad en posibilidad legal de trabajar, es decir, el rubro poblacional que oscila entre las edades de 15 a 65 años de edad.

⁸² INEGI IX, X, XI, Censos de Población y Vivienda. 1970, 1980,1990. XII Censo General de Población 2000. Cifras Preliminares

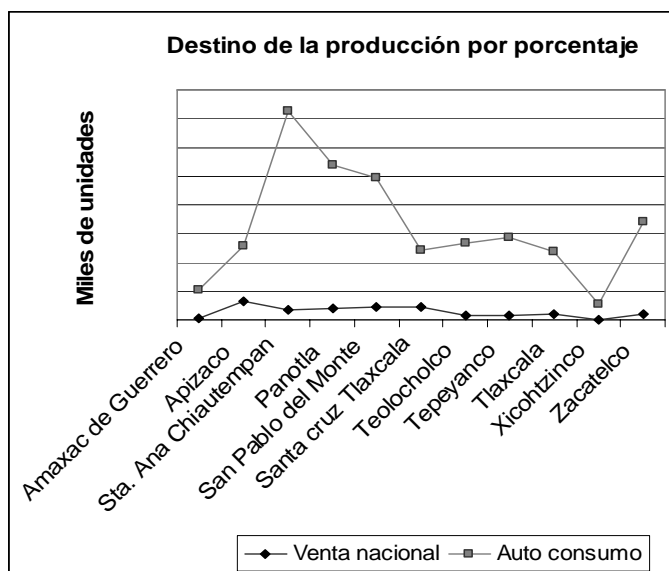
Como se observa en la siguiente tabla la mayor parte de la producción entre los municipios de la zona es de autoconsumo y no existe producción de exportación.

Tabla 24: Destino de la Producción por Unidades de Producción por Municipio

Cve	Municipio	Unidades de producción	Destino de la producción			
			Auto Consumo	Venta Nacional	Exportación	No Reportaron
001	Amamax de Guerrero	523	493	14	0	16
0 05	Apizaco	1,401	963	321	0	117
0 10	Sta. Ana Chiautempan	3,680	3,436	185	0	59
0 24	Panotla	2,735	2,487	199	0	49
0 25	San Pablo del Monte	2,569	2,257	213	0	99
0 26	Santa cruz Tlaxcala	1,251	1,010	212	0	29
0 28	Teolochoico	1,403	1,277	66	0	60
0 29	Tepeyanco	1,478	1,355	76	0	47
0 33	Tlaxcala	1,319	1,099	87	0	133
0 36	Xicohtzinco	284	266	8	0	10
0 44	Zacatelco	1,746	1,607	107	0	32
Total del estado		68,301	44,703	21,066	22	2,510

FUENTE: INEGI VII Censo Agrícola Ganadero y Ejidal 1991

Gráfico 4:



Incluso en las entidades de mayor producción como son: Santa Ana Chiautempan, Panotla, San Pablo Monte y Zacatelco (municipio que posee el ejido más

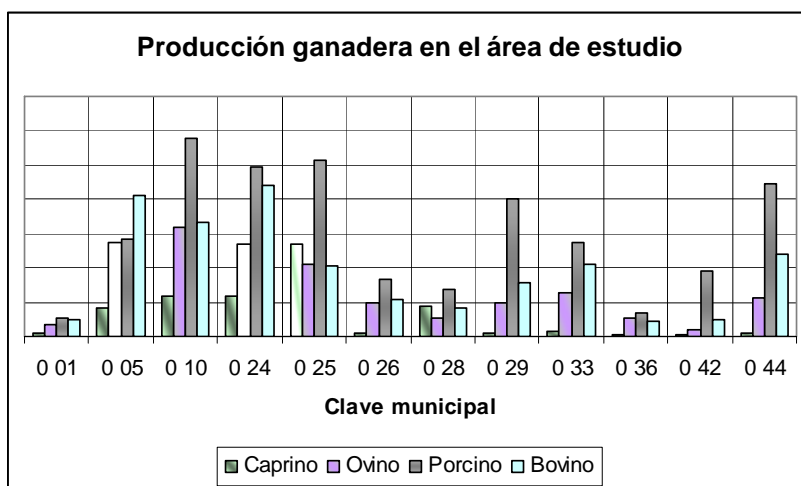
grande) la mayor parte de su producción se dedica a la autoconsumo. Entre las actividades pecuarias destaca la crianza del siguiente ganado:

Tabla 25: Existencias Ganaderas por Municipio

Cve	Municipio	Cabezas de ganado			
		Bovino	Porcino	Caprino	Ovino
0 01	Amazac de Guerrero	253	267	37	163
0 05	Apizaco	2,059	1,408	413	1,363
0 10	Chiautempan	1,655	2,881	591	1,583
0 24	Panotla	2,214	2,463	599	1,354
0 25	San Pablo del Monte	1,034	2,568	1,345	1,049
0 26	Santa Cruz Tlaxcala	550	821	40	481
0 28	Teolochocho	410	678	429	268
0 29	Tepeyanco	795	2,011	48	494
0 33	Tlaxcala	1,055	1,367	85	638
0 36	Totolac	230	349	31	280
0 42	Xicohtzinco	244	953	20	103
0 44	Zacatelco	1,197	2,232	51	553
Total del estado		66,084	96,593	33,836	76,761

FUENTE: INEGI VII Censo Agrícola Ganadero y Ejidal 1991

Gráfico 5:



Siendo prácticamente los mismos municipios agrícolas los que producen ganadería. Santa Ana Chiautempan es el que produce el mayor número de ganado

ovino y de ganado porcino; le sigue San Pablo del Monte en ganado porcino, el cual también posee la mayor cantidad de ganado caprino. Panotla es el municipio que posee más ganado bovino y en segundo lugar esta el municipio de Apizaco. Desde el punto de vista regional, en la producción de ganado bovino sobresale la región Sur (Zacatelco).

En cuanto a los actores urbanos existen los dedicados al sector industrial y al sector terciario que van desde el comercio, ya sea a pequeña o mediana escala y los dedicados al sector servicios. La siguiente tabla sobre los municipios del área de estudio muestra los porcentajes de participación de cada uno de ellos en los tres sectores de la economía.

Tabla 26: Sectores Económicos por municipio en el área de estudio. 2000.

Cve	Municipio	Sector Económico en % de participación		
		I	II	III
0 28	Teolochoico	10.80	57.21	29.86
0 25	San Pablo del Monte	6.84	59.73	31.60
0 60	Santa Isabel Xiloxoxtla	17.11	41.75	36.70
0 42	Xicohtzinco	7.39	53.48	37.56
0 48	La Magdalena Tlaltelulco	12.33	48.51	37.63
0 29	Tepeyanco	19.47	34.58	40.20
0 26	Santa Cruz Tlaxcala	16.61	38.07	42.98
0 44	Zacatelco	10.17	43.43	44.17
0 10	Chiautempan	6.79	40.75	50.42
0 01	Amamax de Guerrero	8.65	35.10	54.16
0 24	Panotla	13.20	23.86	60.72
0 05	Apizaco	4.63	31.35	61.93
0 36	Totolac	2.75	30.57	64.53
0 33	Tlaxcala	3.08	27.91	66.37

Fuente PEOT.

Todos los municipios del área de estudio participan en los tres sectores de la economía, aunque en el sector primario en menor escala.

En la industria existe 38.1%, tal proporción del total del PEA en la zona dedicado a este sector.

Este sector ha recibido apoyo de los gobiernos municipales y estatales sobre todo con la creación de infraestructura y equipamiento urbano, aunado a la diversificación de las opciones educativas que apoyen este ámbito como el apoyo que otorgó el Presidente Zedillo a la planta *Olivetti* en la ciudad industrial Xicoténcatl dentro del corredor Tlaxcala –Puebla con el Programa de Becas de Capacitación para el Trabajo (PROBECAT) de la Secretaría del Trabajo para los tlaxcaltecas.

De esta manera se, fueron creando las condiciones para impulsar el crecimiento del sector industrial. Actualmente la infraestructura industrial base de la entidad está constituida de la siguiente manera:

- **Área Industrial Atlangatepec**
- Área Industrial Velasco.
- **Ciudad Industrial Xicohtencatl, I y II.**
- Corredor Industrial Apizaco-Xaloztoc-Huamantla
- **Corredor Industrial Malinche**
- **Corredor Industrial Panzacola**
- **Parque Industrial Calpulalpan**
- **Parque Industrial Ixtacuixtla**
- **Parque Industrial Xiloxoxtla**
- **Zona Industrial Tlaxcala – Chiautempan**
- Ciudad Industrial Xicohtencatl, III (en promoción).

De los cuales ocho de estas áreas industriales se encuentran en el área de estudio, la zona industrial Xiloxoxtla en el municipio del mismo nombre, Ciudad Industrial Xicohténcatl I, ubicada en el municipio de Tetla, el Corredor industrial Malinche que contiene a los municipios de: Chiautempan, Teolochoico, Tepeyanco, Miguel Hidalgo y José María Morelos, donde sólo estos dos últimos están fuera del área; la Zona Industrial Panzacola-Xicohtzinco-Zacatelco; que abarca los municipios de Papalotla de Xicohténcatl, Xicohtzinco y Zacatelco y la Zona Industrial Tlaxcala – Chiautempan .



Foto 51: Negocio automotriz, vía corta a Puebla.

Pero, no sólo los grandes parques industriales son los representativos de este sector, ya que en el municipio de Zacatelco se identifican establecimientos manufactureros que en el 2003 tenían un total del personal ocupado en ascenso a 1,387 personas, de las cuales el 93.4% labora dentro de las grandes industrias y el restante en las industrias medianas. Entre otros productos que se trabajan en éstas industrias se encuentran los de tipo textil, minerales no metálicos, alimentos, agroindustria, química, automotriz, cuero y piel, plásticos, joyería, confección, metalmecánica y comercializadoras⁸³. Estos establecimientos manufactureros junto con los textiles de Santa Ana Chiautempan son los más importantes del Estado.

En cuanto al sector terciario y de acuerdo con el Censo General de Población y vivienda del 2000 la población dedicada a este sector es mayor que la dedicada al sector industrial en la mayoría de los municipios de la zona para este mismo año porcentaje de población dedicado a este sector es de 43% y de este la porción dedicada a los servicios es en el año 2000.

En la zona de estudio se identifican áreas de influencia comercial entre estas están las poblaciones más importantes: Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan, Calpulalpan

⁸³ INEGI. 2003, Tlaxcala

y San Martín Texmelucan, quedando fuera del área de estudio solo la zonas comerciales de Apizaco y Huamantla.

4.2 Procesos de transformación en el corredor y participación de los actores sociales:

En el anterior apartado se explican las actividades que se realizan en el corredor, así pues tenemos que de los actores sociales hay una proporción de población dedicada a la agricultura, al sector industrial, al comercio y a servicios, entre los actores rurales existen ejidatarios, posesionarios y campesinos propietarios de sus parcelas o jornaleros. Entre los actores urbanos están los dedicados a cada sector económico y los empleados institucionales; pero... ¿Cómo participan estos actores en los procesos de organización, transformación y consolidación del territorio en el corredor Tlaxcala-Puebla? ¿Y cuáles son dichos procesos?

A lo largo de esta investigación se determinó que los principales procesos que inciden en la organización y consolidación del territorio en el corredor Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan – Zacatelco son:

4.2.1 Transformación del tipo de propiedad.

El proceso de transformación del tipo de propiedad que va de propiedad ejidal a propiedad privada ocurre en diferentes partes del país, pero que en el corredor se ha presentado de forma particular incidiendo en otros procesos como son el cambio de usos de suelo, el desarrollo del mercado inmobiliario y la expansión de las zonas urbanas.

En este proceso de transformación del tipo de propiedad interviene como actores principales los **usuarios** conformados por **ejidatarios, posesionarios y autoridades ejidales** como la Asamblea y el Comisariado ejidal. Los ejidatarios y posesionarios son

aquellos que cambian en su condición de beneficiarios del sistema ejidal a propietarios no sólo de los derechos de explotación como en el sistema anterior, sino del título de propiedad de las parcelas usadas, adquiriendo nuevas responsabilidades y derechos. Por su parte las autoridades ejidales son aquellos actores a través de los cuales se habilitan los procesos de transformación, pues el papel de estos actores es trascendental para lograr la difusión, el método, la asesoría y la realización del mismo, además el Comisariado ejidal es el que logra con su apoyo la aceptación de la Asamblea.

Las **instituciones gubernamentales**, principalmente las federales, tienen un papel trascendental a partir de la habilitación del programa “PROCEDE”, su reglamentación y ejecución, puesto los asuntos ejidales son materia del **Gobierno Federal**. La **autoridad estatal** en este caso fue de vital importancia, como se vio a lo largo del trabajo, el gobierno de la Lic. Beatriz Paredes llevo a cabo la promoción y habilitación de la inscripción de los ejidatarios al “PROCEDE”, los gobiernos estatales siguientes se encargaron del óptimo desarrollo del proceso de transformación de aquellos que lo solicitaban.

Este cambio en el tipo de propiedad afecta al uso de suelo tradicional de la zona como incorporación de pequeñas unidades habitacionales en medio de campos de cultivo, principalmente en zonas ejidales en terrenos que han adquirido su dominio pleno registrados durante la investigación de campo. Esto lleva al segundo proceso.

4.2.2 Transformación y consolidación del uso de suelo en el corredor.

El uso y los cambios en este se ven afectados por otros procesos como el de la transformación de la propiedad, la expansión de las zonas urbanas y la dinámica inmobiliaria, pues estos procesos simultáneos generan presión para la inserción de nuevos usos de suelo o la combinación de varios.

En la organización del uso de suelo y las actividades dentro del territorio son materia de los actores **institucionales**, puesto que el gobierno en cualquiera de sus tres niveles es el que establece los lineamientos a seguir para reglamentar tanto uso como densificación, asignación de infraestructura, equipamiento, etc. Pero esta reglamentación no es arbitraria, los planes y programas obedecen a diferentes necesidades e intereses, ya sean gubernamentales o de los usuarios del área.

Es aquí donde se destaca el papel que juegan las **autoridades** tanto **Estatales** como **municipales**, ya que son estos los encargados de la reglamentación, control y promoción de los usos de suelo en territorios determinados, a partir de la difusión económica y la re-localización de las actividades productivas, como lo menciona Delgado (2000) en su postura, pues él sostiene que esta re-localización genera cambios masivos de usos de suelo; como lo ocurrido en la ciudad de Tlaxcala al sacar las industrias de la misma ciudad y promover parques industriales en otros municipios, donde los cambios de uso de suelo a pesar de no ser masivos o intensivos si son muy claros, pues estos municipios (la Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla) anteriormente eran zonas de cultivo, lo que generó la coexistencia de lo rural con lo urbano compartiendo y compitiendo por el territorio.

Para Delgado (2000) las autoridades tienen un papel básico en la transformación con la implementación de obras de infraestructura. Havey (2007) menciona que la urbanización es motivada por el Estado, así como expansión hacia áreas periféricas, promoviendo servicios e infraestructura. Esto genera la promoción de nuevos centros urbanos los cuales necesitan corredores de transporte que Delgado (2000) menciona como impactos de la difusión económica y que Terrazas (2005) designa como principales vínculos del desarrollo y consolidación económica conforme va generando consolidación van expandiendo su influencia de cambio de uso de suelo y desplazando a las actividades tradicionales, cada una etapa de desarrollo influencia a las vialidades secundarias motivando también su desarrollo y cambio de uso de suelo.

Esto ocurre en municipios de reciente creación, que en la búsqueda por su consolidación urbana los gobiernos municipales motivan al proceso de urbanización promoviendo áreas habitacionales con designaciones hasta de densidad H-3⁸⁴ en zonas anteriormente agrícolas y la promoción de parques industriales que motiven la densificación de la zona. Pero los cambios no solo se presentan desde arriba en los planes y programas, puesto que también los **habitantes** de la zona son actores principales en la transformación del territorio, ya sea como promotores o como limitadores de dicho cambio.

A lo largo del tiempo los habitantes de la zona van produciendo cambios en el territorio ya sea por el crecimiento natural de la población que los lleva a establecer más viviendas, o dividir sus parcelas en sus hijos o incorporar nuevos usos de suelo en zonas, ya sea agrícolas o habitacionales generando usos mixtos. También se producen cambios cuando alguien cambia de lugar de residencia, por ejemplo del campo a la ciudad, pues si es posible muda sus costumbres e incluso mantiene actividades agrícolas de traspasamiento en zonas habitacionales, por el contrario con la llegada de nuevas unidades habitacionales a zonas agrícolas o rurales se van modificando los patrones tradicionales por nuevos patrones urbanos.

Incluso cuando se presentan cambios establecidos por los gobiernos municipales o estatales la presencia de asociaciones o grupos de colonos o campesinos pueden limitar dichas transformaciones. La población campesina se organiza para gestionar sus demandas ante el gobierno y manifestar sus inconformidades. Es importante darle el peso que merecen estas organizaciones campesinas, debido a que también participan en la estructuración del territorio, a partir de su aprobación y aceptación de proyectos o de su oposición a ellos.

⁸⁴ La densificación H-3 se encuentra marcada en el apartado anterior y varía su densidad dependiendo del programa al que hace referencia.

Como lo en el caso de la construcción de la carretera federal 121, la cual estaba planeada como una autopista que agilizaría las comunicaciones e intercambios entre las ciudades importantes y principalmente entre la ciudad de Tlaxcala y la de Puebla.

Ésta carretera no se llevo a cabo como autopista debido a que los ejidatarios afectados por la obra se opusieron a la toma de un número mayor de su territorio, necesario para poder realizar el trazo correcto determinado por el reglamento para las curvas que deba llevar una autopista. Al no cumplir con ésta especificación reglamentaria, no se pudo estipular como la misma y sólo se le declaró como una carretera federal de transito rápido y continuo. Misma a la que se le tuvo que poner topes debido a que es atravesada por ejidatarios para acceder a su tierras de cultivo o para llevar a pastar a sus animales al lado correcto de tierras de pastoreo comunitarias pertenecientes al ejido, a pesar de que no existan poblaciones a las orillas y por lo que tampoco puede ser considerada como una carretera de transito rápido. Éste es un ejemplo de la importancia, fuerza y presencia de las organizaciones campesinas en el Estado.

Uno de los líderes ejidales me mencionó durante la entrevista que: “sí quieren caminos, pero que la construcción de éstos daña sus tierras y cosechas por los materiales que se extienden en sus campos de cultivo y que las construcciones desvían ríos y mantos acuíferos perjudicándolos indirectamente. A demás que si esta carretera fuera una autopista y la forma de acceder a su tierra los hubiera perjudicado en lugar de beneficiarlos.

Estas son las organizaciones campesinas que tienen presencia en el Estado de Tlaxcala.

Tabla 27: Organizaciones Campesinas en Tlaxcala.			
Siglas.	Dirigente	Cargo	Ubicación de las oficinas centrales
CNC	Aristeo Calva Lira	Secretario General	Calle # 12 No. 1203, Col. Xicotencatl, Tlax.
CCI	Claudio Flores Espina	Secretario General	Calle # 5 No. 802, Col. Xicotencatl, Tlax.
CODUC	Laurentino Sánchez Luna	Secretario General	Calle 20 de noviembre No. 33, Col. Centro, Tlaxcala, Tlax.
UCD	José Isabel Juárez Torres	Coordinador Estatal	Prolongación Xicotencatl No. 8, Interior A, Col. Centro, Tlaxcala, Tlax.
CNOCIR	Omar Tecpa Hernández	Representante Legal	Rivera del Río Zahuapan No. 1, Col Adolfo López Mateos
UGOCEM	Jesús Sandoval Rosas	Secretario General	Priv. Jacarandas No. 3, esq. Fresnos, Fracción Tepetlapa, Tlax.
CNUC			Av. Juárez No. 1, interior 2, Col. Centro, Tlaxcala, Tlax.
CIOAC	Arturo Contreras López	Secretario General del Comité Ejecutivo Estatal	Av. Hidalgo sur No. 303, Edif. Torre de Apizaco, Tlax.
UNORCA	Mauricio Lima García	Coordinador Ejecutivo	Calle Muñoz Camargo No. 51, Col. Centro, Tlaxcala, Tlax.
UNTA	Luís Juárez Paredes	Delegado Nacional en el Estado de Tlaxcala	Sin oficinas en la ciudad.

Fuente: Secretaría de la Reforma Agraria, Representación Estatal Tlaxcala. Agosto del 2004.

4.2.3 Expansión de las zonas urbanas consolidadas:

La expansión de las ciudades es uno de los factores determinantes en la transformación que sufre el territorio y se debe entre otras cosas por el crecimiento poblacional, ya sea de manera natural o por inmigración. Terrazas(2005) afirma que hacia el sur de la ciudad de Tlaxcala el proceso de densificación es más acelerado y disperso en áreas rurales, pues existe la expansión no sólo de la ciudad de Tlaxcala sino de otras ciudades en desarrollo como: Santa Ana Chiautempan y Zacatelco catalogadas por el Gobierno del Estado como ciudades principales y la ciudad de

Apizaco (al norte del área de estudio), las cuales forman el inminente proceso de metropolización⁸⁵ hacia la ciudad de Puebla.

Este crecimiento poblacional intenso en las últimas décadas ha acelerando el proceso de urbanización, principalmente en el desarrollo del corredor Tlaxcala – Chiautempan – Zacatelco y provocado uniones físicas creando zonas conurbadas, metropolitanas o continuos urbanos como: el que se da entre Panzacola, Papalotla, Xicohtzinco y Zacatelco, que se localiza a lo largo de la carretera federal 119 (localidades con zonas industriales de reciente creación).

Otro continuo urbano que se da en la zona está a lo largo de la carretera Zacatelco - San Martín Texmelucan y une a Zacualpan, Aquiahuac, Tetlatlahuca, Nativitas y Tepetitla, se ubica sobre terrenos agrícolas por lo tanto se dedican principalmente al sector primario⁸⁶. El siguiente continuo es el de Mazatecochco, San Marcos, Contla, Acuamanala y Teolochocho; este continuo “se encuentra aún en proceso de desarrollo (...) es el resultado de la construcción de una nueva vialidad hacia Puebla a finales de los 80, la vía corta Santa Ana – Puebla”⁸⁷ o carretera 121⁸⁸, lo que ha impactado en el uso de las parcelas agrícolas promoviendo el cambio a uso urbano. Este cambio se ha presentado de manera paulatina, primero con pequeños

⁸⁵ Se refiere a la unión ya sea, política, económica o de continuidad de construcciones entre un área políticamente bien definida y sus alrededores pertenecientes a otra entidad política como el DF y algunos municipios del Estado de México o la Ciudad de Tlaxcala y algunas colonias de otros municipios y la ciudad de Santa Ana Chiautempan.

⁸⁶ Fuente datos del PEOT sobre estructura del suelo y sus actividades económicas.

⁸⁷ Fuente datos del PEOT.

⁸⁸ Debido al trazo de esta vialidad sin un adecuado programa de planeación ha generado un gran número de accidentes viales, desde choques hasta atropellados, razón por la cual se le han colocado topes o reguladores de velocidad, los cuales a su vez impactan en el traslado de mercancías al volver más lento el camino por los constantes topes, volviendo insegura la carretera de noche para los transportistas que prefieren seguir utilizando el camino viejo, por la seguridad que le representan los poblados que lo circundan y no el camino de campo abierto solitario y con paradas continuas, (entrevistas a transportistas de mercancías. Arq. Jorge A. Martínez).

comercios de servicio a transportistas consolidándose en comercios establecidos y así sucesivamente.

Los cambios poblacionales se pueden determinar con mayor precisión con los datos censales del INEGI, los cuales se registran cada decenio. La información trabajada en el apartado del mercado inmobiliario de 1970 al 2000 se trabajó también por decenios. Sin embargo, la información territorial está agrupada en tres cortes de tiempo el de 1974 y el de 1994, años en que el INEGI realiza aéreo-fotos para el reconocimiento del territorio y el corte del año 2000 donde se incorpora la información por AGEB'S.

La densificación del territorio, principalmente de áreas no urbanas tiene que ver con la política de industrialización promovida por el Estado, la creación y la relocalización de la industria; y la especialización-reconcentración terciaria (mencionada por Delgado en su teoría de Urbanización Difusa) que generó grandes cambios en la estructura territorial, principalmente por la llegada de **migrantes** permanentes y temporales que buscan trabajo en las zonas industriales o en los centros urbanos cercanos. El Estado al impulsar inversiones en infraestructura industrial ofrecía oportunidades, que atrajeron población a estas áreas periféricas a los centros urbanos.

Así mismo, existen otras intervenciones políticas estatales que motivaron también este proceso de densificación como fue la designación de la categoría de municipios a los poblados de la Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla en el año de 1995. Municipios que en la búsqueda de una consolidación municipal urbana promueven asentamientos humanos, comerciales e industriales y la creación de nuevas vialidades y equipamientos, establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la Magdalena Tlaltelulco 2003 y el de Santa Isabel Xiloxotla 2003.

El proceso de expansión que sufre Zacatelco se da tanto al norte como hacia el sur, mismo se puede observar en el plano 8, el cual expresa la expansión de ésta ciudad en ambas direcciones y en él se distingue el perímetro de las ciudades, la expansión de la mancha urbana y la multiplicación de los asentamientos humanos en el año de 1974, su expansión para 1994 y para el año 2000. Según, el programa de desarrollo municipal de Zacatelco de 1994 “las políticas de desarrollo económico seguidas a partir de los setenta⁸⁹, estimularon el crecimiento los sectores industrial y terciario, evitando la migración principalmente en el corredor (...)”, pero acelerando la conurbación generalizada y formando “(...) una continuidad de lo rural a lo urbano que impide la consolidación de las ciudades y dificulta la prestación de los servicios.”

El desarrollo de estas ciudades representa un impacto importante para la población, que se mueve constantemente entre ellas y genera una dinámica especial de movilidad pendular que resalta la importancia de los dos ejes viales principales que unen las zonas conurbadas: las carreteras federales 119 y 121. Las cuales motivaban al rápido crecimiento poblacional por su localización entre las ciudades de Tlaxcala y Puebla, corredor urbano que tiene una tasa de crecimiento poblacional promedio aproximado de 2.81 en la década que va de 1970-1980, mismo que se incrementa a 3.27 entre 1980-1990, pero que desciende⁹⁰ entre 1990-2000 a 2.26.⁹¹

⁸⁹ Políticas que tiene que ver con la promoción del sector industrial como generador de fuentes de empleo, motivador del desarrollo urbano, de la generación de infraestructura y equipamiento, que por ende mejoren la calidad de vida de los habitantes del Estado. Gobierno del Estado de Tlaxcala 1994.

⁹⁰ Es probable que este descenso se deba a la agudización de la crisis que se presentó en México en 1994. misma que agudizó aun más el proceso migratorio en todo el país, pero principalmente es Estados con tendencias a las migraciones como Zacatecas, Oaxaca, Guerrero, Hidalgo, Tlaxcala, entre otros. INEGI 2000.

⁹¹ Fuente INEGI 1970, 1980, 1990, 2000. Los datos del programa de desarrollo Municipal de Zacatelco del año 2000 señalan que el corredor tuvo un incremento poblacional en promedio del 2.7% en los setenta y de 3.2% entre 1980 y 1990 cuando provocó la transformación de su PEA, al reducirse el sector

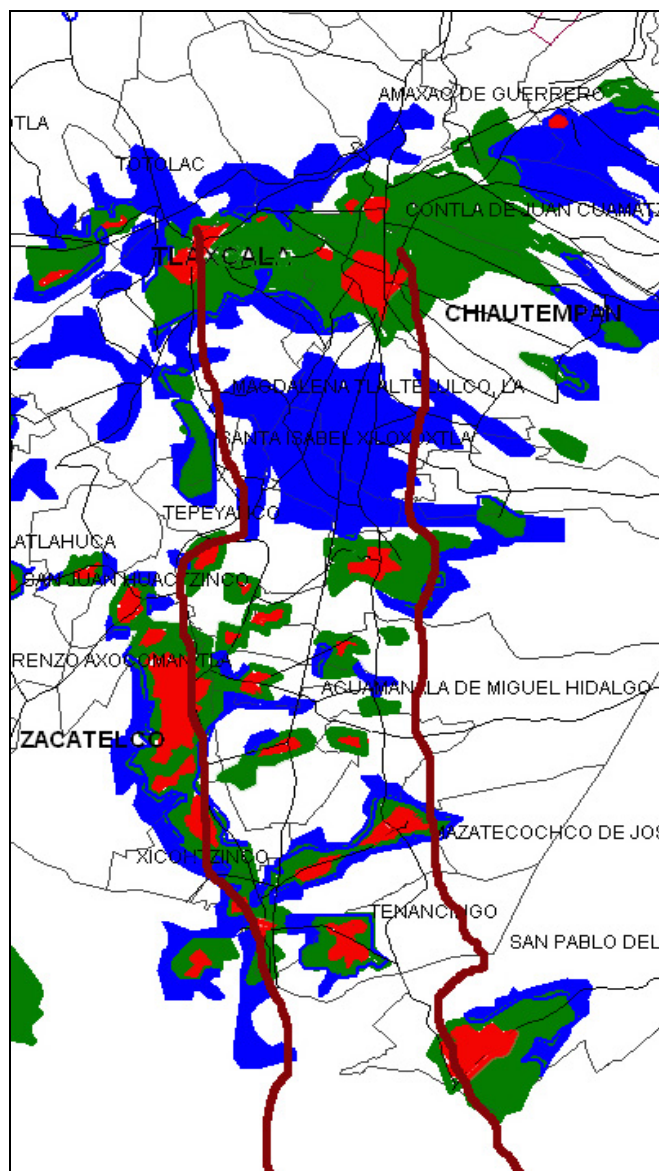
La conurbación Tlaxcala – Chiautempan posee la tasa de crecimiento más alta en el periodo 1970-1980, relación que se intensifica en el segundo periodo con una tasa de 3.55 entre 1990 – 2000, a partir de ésta década la población se concentra en las inmediaciones de la capital del Estado, ya sea por la oportunidad de empleo, servicios o equipamiento, entre otros. Sin embargo el desarrollo del corredor industrial provocó el crecimiento urbano de Santa Inés Zacatelco debido a su mayor importancia comercial y urbana respecto a los otros Municipios del Corredor. Esta infraestructura y su ubicación privilegiada, fueron los factores para la instalación de industrias en el Corredor, que incluyen las de textiles y ropa, alimentos y bebidas, química y plásticos, productos minerales no metálicos, productos metálicos, maquinaria y equipo, y productos de madera; que estimulan el crecimiento de la población sin mejorar su ingreso.

La zona industrial de la ciudad de Puebla ejerce una fuerte influencia física, económica y social hacia la población del Estado de Tlaxcala, principalmente con la ciudad de Tlaxcala y sus conurbaciones. La metropolización de la ciudad de Puebla contempla a diferentes localidades que se encuentran en la parte sur del Estado de Tlaxcala como partes funcionales de su vida económica⁹².

primario del 51.8% en 1970 al 25.3% en 1990 y crecer el secundario del 30.4% al 43.5% y el terciario del 17.9% al 31.3% en los mismos años.

⁹² Informe del Gobierno Municipal de Zacatelco 1994.

Plano 8. Expansión de la ciudad de Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan y Zacatelco. 1974-2000.



Simbología del plano 8:

	1974
	1994
	2000

Fuente: INEGI 1974, 1994, Censo 2000 INEGI. Realizó: Balasz Nemeth.

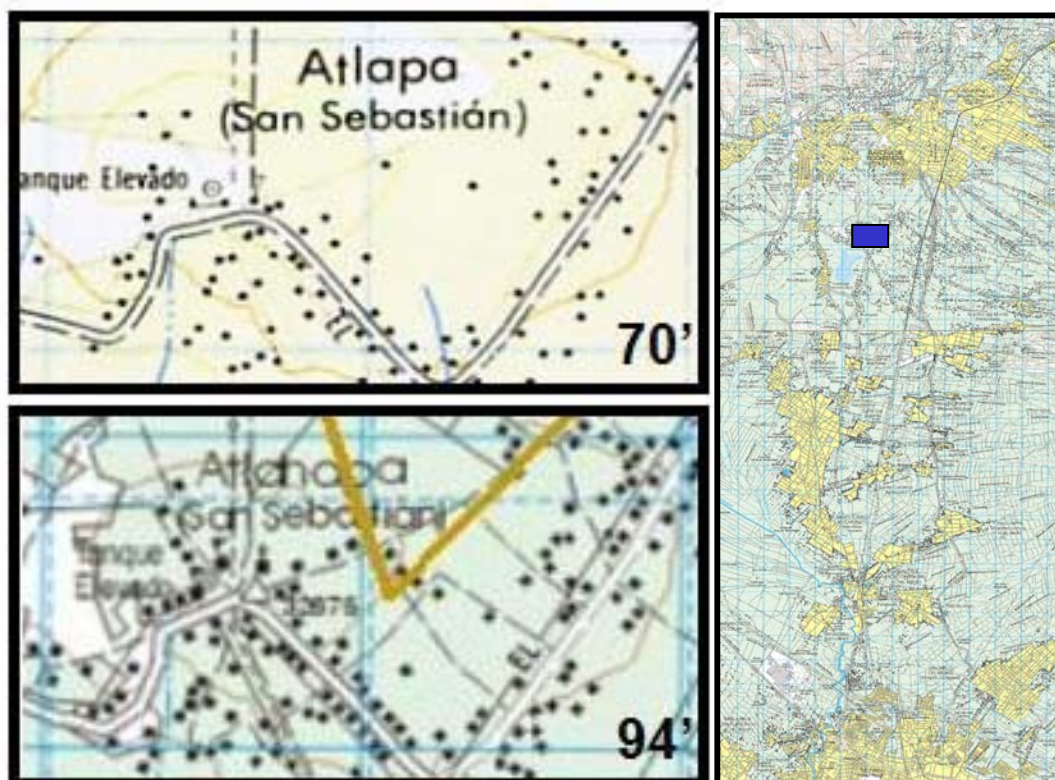
La mayor intensidad en la expansión de las zonas urbanas consolidadas (ciudades Tlaxcala, Chiautempan y Zacatelco) coincide con el periodo que va de 1980 a

1990 como el de mayor desarrollo de la tasa de crecimiento poblacional; como se puede ver en el plano 8.

El crecimiento poblacional durante las décadas de 1970 al 2000 se puede observar también con el número de construcciones en la zona; comparando en el conjunto de planos 14 referente al año de 1974 (plano derecha-superior) y al año de 1994 (der.-inferior) analizando un mismo punto, en este caso se observa en la cabecera municipal de San Sebastián Atlahapa que ha crecido el número de construcciones en un 40% aproximadamente en esos 20 años.

Como se puede observar, en el plano 14 en 1974 la densidad de construcciones era menor que la de 1994 y se ubica principalmente en las avenidas y calles más importantes de la zona. Ambos planos están referidos al corredor urbano que muestra el plano de la izquierda.

Planos 11: Áreas de estudio de los años 1974-1994.



Fuente: INEGI 1974-1994

Todo este proceso de auge industrial, desarrollo de municipios rurales a urbanos y la densificación, se encuentra apoyado por un proyecto carretero estatal como parte de la formación de ejes o corredores de grandes infraestructuras carreteras, lo que Terrazas denomina “Ejes Metropolitanos”, principalmente utilizadas por los pobladores en sus movimientos pendulares; y que estos movimientos pendulares generan una reocupación con construcciones de auto-producción primero sobre caminos de terracería aun que de manera lenta, pero estos se consolidarán en calles pavimentadas, a partir de la expansión de las zonas urbanas, transformado el patrón de vida de sus habitantes.

Así pues, se puede determinar que estos centros industriales, los continuos urbanos, las conurbaciones y el proceso de metropolización de Puebla se consolidan a partir de los ejes viales⁹³ los cuales son un giro de impacto en la zona, ya que promueven el incremento de asentamientos humanos y la llegada de nuevas actividades conviviendo con los pobladores tradicionales y sus actividades generando nuevos poblamientos con características particulares en la zona de estudio. Lo que ha desarrollado densidades poblacionales principalmente en zonas rurales cercanas a las ciudades principales y a los ejes viales más importantes (zona que Delgado llama Corona Regional), pero también en zonas rurales más alejadas, aquellas que no poseen ni estructura, ni servicios para soportar dichos cambios como son: promoción de unidades habitacionales de interés social en zonas agrícolas, desarrollándose un proceso de transición y consolidación rural-urbana.

“La mayoría de estas zonas habitacionales carecen de servicios y equipamiento, haciéndose necesario el desplazamiento de su población, hasta las zonas centrales, en donde se concentran los servicios demandados. Con el correr del tiempo, estas zonas se consolidan y de manera forzada, se integran a las zonas urbanas, no sin antes

⁹³ Como lo afirma Terrazas en la teoría de los ejes metropolitanos.

modificar las tendencias naturales y funcionales de las localidades, los impactos que se generan son irreversibles, (...).” (PEOT, 2000).



Foto 52: (izquierda) Terreno agrícola con construcción de locales comerciales inconclusos sobre la calle y foto 53: (derecha) vivienda consolidada con milpa en el resto del terreno. Panotla, Tlaxcala. Fuente: Archivo fotográfico del proyecto.

4.2.3 Transformación de zonas rurales y urbanas en el corredor Tlaxcala - Puebla.

En el Estado de Tlaxcala la estructura urbana consolidada se organiza a partir de un centro urbano, que contenga equipamiento público, religioso, civil, de servicios y es comunicado por las vialidades principales. Sin embargo, conforme a los grados de consolidación y tipos de formación, se ha efectuado una diversificación de tipos de poblamiento con características esenciales que marcan las diferencias entre ellos, como una zona urbana consolidada⁹⁴ o en proceso de consolidación. Entre las zonas urbanas están: las cabeceras municipales, los centros de barrio, las colonias en proceso de consolidación, las consolidadas que están en proceso de transformación y las zonas o parques industriales. Estos últimos se localizan principalmente en los nuevos municipios rurales en proceso de consolidación urbana.

⁹⁴ Esta consolidación hace referencia no sólo a la acumulación de más de 5,000 habitantes como lo marca el INEGI, para una población urbana, sino que también se refiere al grado de urbanización que tenga una localidad como pavimentación de calles primarias, secundarias, etc., a la dotación de servicios básicos, suntuarios y al equipamiento suficiente, al tipo de materiales duraderos de sus construcciones principales y de vivienda, etc.

Las zonas rurales sufren cambios en su estructura y fisonomía en todo el Estado, pero principalmente en el corredor Tlaxcala – Puebla. Uno de los cambios más grandes, por su escala, es el que se presenta en las zonas rurales periféricas de las ciudades principales que se van densificando, ya sea por proceso natural o por inmigración, en donde se presentan asentamientos humanos, desplazando las costumbres y actividades agropecuarias de la zona. En las últimas décadas se han desarrollado conjuntos habitacionales en áreas agrícolas, lo cual es un impacto directo no sólo al territorio sino a la población por que daña las zonas de cultivo al construirse viviendas en medio de éstas, pero sobre todo por ser una zona sin servicios urbanos albergando multi-viviendas donde no son requeridas.

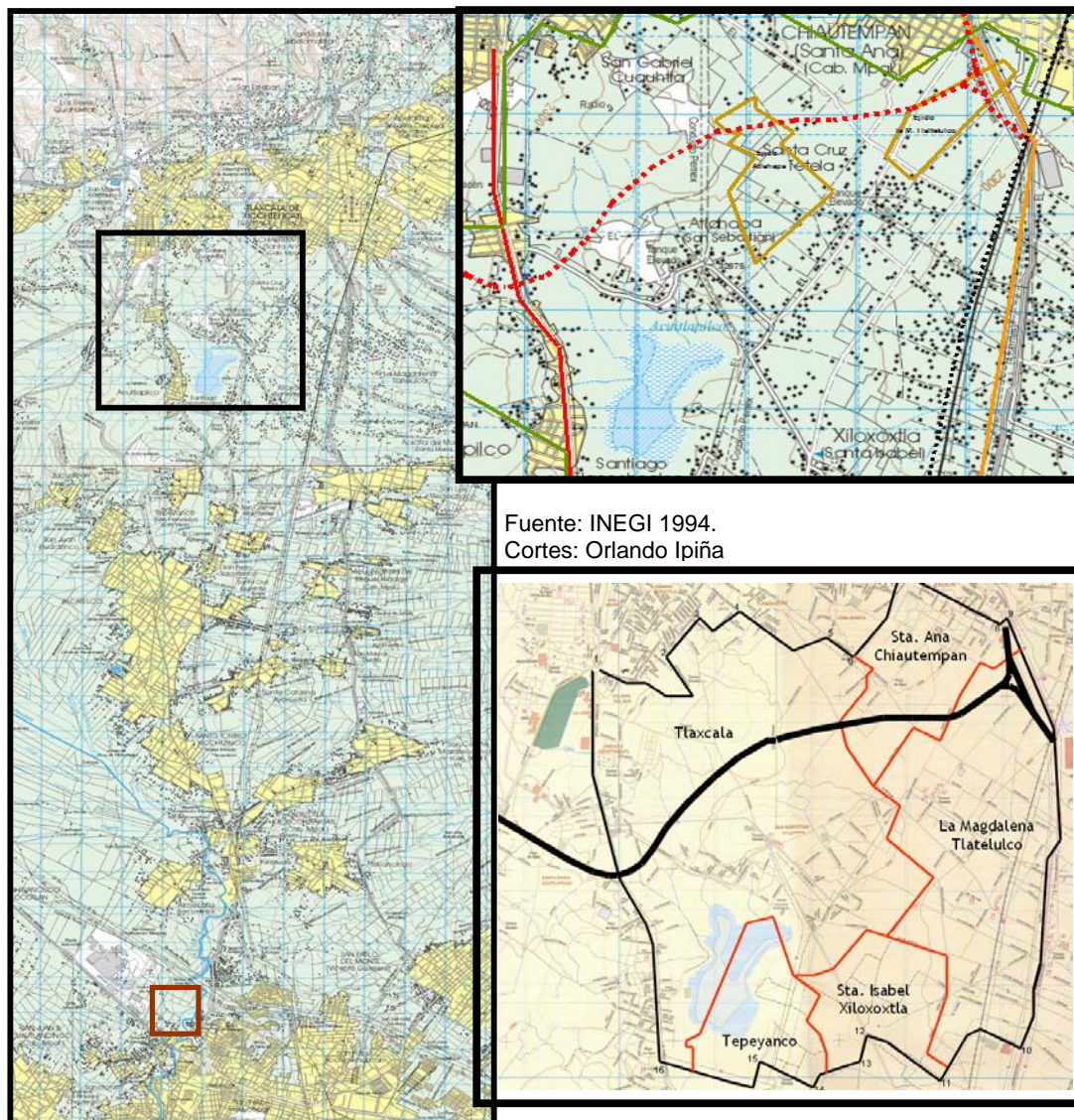
A este tipo de zonas dentro del corredor le he denominado zonas rurales con alta presión urbanizable debido a los cambios observados en ellas. Estas zonas se ven presionadas constantemente por el desarrollo urbano, por la expansión de las ciudades o por la densificación natural de la población y la densificación de construcciones en áreas esencialmente agrícolas.

Por lo general, las zonas rurales cercanas a las zonas urbanas consolidadas sufren los cambios más agresivos en cuanto a su transformación de uso de suelo, de actividades, de costumbres, de nuevos pobladores, etc., zona a la que **Delgado** llama **Corona Regional**. Pero a lo largo de la investigación se observaron dos zonas con una alta presión urbanizable en el corredor. La primera es la zona norte de la ciudad de Puebla que abarca San Pablo Monte, la cercanía con la zona industrial de Puebla y la cercanía con la autopista.

La segunda zona de alta presión urbanizable es la que se localiza en el sur de la ciudad de Tlaxcala entre las carreteras 119 y 121 abarcando parte de los municipios de la conurbación entre el sur de la ciudad de Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan, de la Magdalena Tlaltelulco, Xiloxotla y Tepeyanco. Zona en la que el gobierno estatal desea realizar un reordenamiento urbano que controle o disminuya el impacto por los

cambios que presenta y la presión que sufre a la que se le agrega la planeación de una nueva vialidad primaria federal de alto impacto que se planea en la zona.

Plano 15 zonas con alta presión urbanizable.



Simbología.

- 1ª. Zona con presión urbanizable
- 2ª zona
- Carretera federal 121.
- Carretera federal 119.
- Límite de los dos ejidos existentes en la zona de proyecto.
- Propuesta del libramiento carretero federal.
- Límite municipal

Existen tres tipos de presión sobre áreas rurales del corredor urbano Tlaxcala – Santa Ana Chiuatempan- Zacatelco.

Tabla 28: Tipos de presión sobre el suelo urbanizable:

Tipo de presión	Características	Factores
Alta	Inducida por factores económicos, políticos, sociales y/o expansión urbana.	Económicos: la incorporación y/o desarrollo de industria o comercios que impacten la zona. Expansión de las zonas urbanas consolidadas en su proceso de conurbación, metropolización o por simple desarrollo de continuos urbanos. Sociales: Movimientos sociales ya sea por vivienda o servicios, por inmigraciones influenciadas por empleo y/o servicios.
Media	Se presenta de manera lenta, pero constante y puede ser inducida, pero controlada.	Políticos: Por proyectos de inducción del uso de suelo y/o la incorporación de infraestructura para servicios básicos.
Baja	Generada por factores naturales y se presenta de forma lenta y paulatina.	Crecimiento poblacional, por buscar cubrir necesidades sociales como: educación, salud, servicios básicos, empleo, etc.

Realizó: Lic. Claudia C. Carpinteyro S. Maestría en Diseño. UAM

La densificación de zonas rurales por crecimiento natural de la población o por el establecimiento de vivienda dispersa, junto con el cambio de tipo de propiedad que promueven incorporación del territorio al mercado inmobiliario (promoviendo nuevas unidades habitacionales en zonas rurales) genera presión hacia afuera de las áreas rurales, pero los procesos de conurbación y metropolización en su expansión generan presión hacia adentro de estas áreas rurales.

En el área de estudio dichos procesos de metropolización y conurbación también motivan la incorporación de los terrenos, generalmente agrícolas, al mercado inmobiliario, a través del PROCEDE, así como el cambio de actividades tradicionales agrícolas por unas más rentables, la lotificación de tierras y parcelas, principalmente

sobre los ejes viales principales, la saturación de construcciones como locales y viviendas, generalmente en las periferias de las zonas urbanas tanto de la conurbación Tlaxcala Chiautempan como de la Metropolización de Puebla. Así mismo, se ha generado un poblamiento aun no muy denso sobre algunas zonas dedicadas al cultivo.

El Estado de Puebla y principalmente su zona industrial ejerce una enorme influencia en el corredor urbano, siendo ésta zona urbana un impacto muy fuerte para los pobladores de la región, ya que una parte muy importante de la gente que habita en los poblados dentro del área de estudio, prefieren trabajar, comprar y realizar sus actividades de esparcimiento en Puebla, puesto que se encuentran concentradas actividades, lúdicas, comerciales y de servicios en la capital, a diferencia de la ciudad de Tlaxcala.

A lo largo de la zona de estudio los actores y las actividades que realizan difieren según el contexto y el espacio, según los horarios y el lugar.

Las zonas urbanas consolidadas al interior del Estado, pero principalmente al interior del corredor como son las ciudades de Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan y Zacatelco también sufren cambios que van transformando los grados de consolidación entre ellos, como son:

- a) **El deterioro** de zonas habitacionales que por el paso del tiempo, el uso y la falta de desarrollo económico no reciben la inversión necesaria en su mantenimiento generando barrios consolidados en cuanto su urbanización y servicios, pero en deterioro de su fisonomía impactando la calidad de vida de los usuarios.



Foto 54: Zacatelco. Tlaxcala.



Foto 55: Vivienda de autoconstrucción en el camino a Tetela.
Archivo Fotográfico del proyecto.

- b) **Transformaciones** en cuanto al **desplazamiento del uso** habitacional por otros usos. Éste proceso se da de manera paulatina con la incorporación del uso comercial en pequeña escala, junto con el habitacional por parte de los usuarios tradicionales que en la búsqueda de mejoras económicas incorporan dicho uso modificando o adaptando sus viviendas para este uso.

Con el paso del tiempo el **uso de suelo comercial va desplazando al habitacional** hasta expandirse, tanto dentro de la vivienda generando nuevos niveles sobre ésta para evitar su desplazamiento o expulsando este uso de la construcción. La incorporación de dicho uso va generando modificaciones no sólo en la vivienda, sino que impacta la fisonomía y el desarrollo económico de la colonia promoviendo una cadena de cambios cíclicos.

- c) El cambio que se genera, por la incursión de **nuevos usuarios** que incorporan inversión directa en la transformación de predios o viviendas para sus necesidades particulares a las cuales se va adaptando poco a poco la comunidad, éstos cambios pueden ser: la incorporación de mejoras, modificaciones o construcciones a las viviendas tradicionales cambiando su

fisonomía, la incorporación de comercio en nuevos espacios con fines determinados que pueden generar un impacto inmediato transformando la fisonomía, costumbres y atrayendo nuevos usuarios a la comunidad.

d) Proceso de transformación generado por factores externos a la población como las influencias o **mejoras económicas**, es decir, aquellos proyectos inducidos por el gobierno para la consolidación urbana de la zona como **incorporación de infraestructura o equipamiento** que impacten en las poblaciones. También existen factores internos como los conflictos sociales o el crecimiento poblacional.



Foto 55: Pequeña unidad habitacional nueva en medio de un terreno agrícola en el pueblo de Panotla, Tlaxcala. y Foto 57: Vivienda en proceso de transformación en el pueblo de Acuitlaplico. Archivo Fotográfico del Proyecto.

4.2.5 El impacto de los diferentes tipos de mercado inmobiliario que se presentan en el corredor.

El proceso de compra venta de terrenos en el corredor es un factor transformador que incide en el uso de suelo y en la expansión de las zonas urbanas, pero que a su vez se ve afectado por los procesos de transformación de estos rubros, así como los cambios en el tipo de propiedad, pues la conjunción de estos elementos junto con las características del terreno inciden directamente en la valorización de los mismos, lo que promueve o limita la dinámica inmobiliaria, como en el caso de las limitantes que existían en la venta de propiedad ejidal.

Según Delgado (2000) “La valorización del suelo esencialmente en la corona regional, se da por la especulación⁹⁵ que generan las compañías inmobiliarias”, pero en el caso del corredor los cambios en las condiciones comenzaron a desarrollar cambios en la dinámica inmobiliaria, en algunos casos la especulación se dio por los mismos propietarios mucho antes de intervenir compañías inmobiliarias. Puesto que, existía una venta irregular de tierras ejidales antes de la reforma agraria, pero no para desarticular al ejido, sino para mantener el uso agropecuario beneficiando sólo al vendedor y al comprador campesinos, sin intermediarios.⁹⁶

⁹⁵ Por **especulación** se entiende al conjunto de operaciones comerciales o financieras de compra y venta de bienes de cualquier tipo con el único propósito de obtener un beneficio económico basado en las variaciones de su precio de mercado. Un especulador no busca disfrutar del bien que compra, sino beneficiarse de las fluctuaciones de su precio. En sentido estricto, toda forma de inversión es especulativa. Entre los efectos negativos de la especulación está el aumento de los precios por encima de su **valor real**, debido a que aumenta la demanda del producto de forma artificial, esto es que más gente comprará el producto esperando venderlo en poco tiempo y ganar dinero. Sin embargo, esa demanda genera que los propietarios deseen ofertar y entrar en este proceso especulativo, pero los aumentos del precio debido a la compra especulativa causan a su vez una sobre oferta y con ello una caída de los precios artificialmente por debajo del **valor real**, Esto se conoce como burbuja económica.

⁹⁶ Entrevistas con los comsariados ejidales. Por lo general los compradores eran poseesionarios del mismo ejido que sólo buscaban obtener derechos ante la Asamblea Ejidal o ejidatarios de otras parcelas, incluso familiares de los mismos ejidatarios quienes compraban parte del ejido y lo disfrazaban de cesiones voluntarias.

En el proceso de compra-venta de terrenos se detectaron diferentes tipos de actores los cuales tienen que ver con las características de su participación en dicho proceso, siendo estos:

- a) Propietario o vendedor.
- b) Comprador
- c) Instituciones de gobierno.

Los vendedores no necesariamente tienen que ser los propietarios del predio, puesto que también participan los intermediarios quienes intentan lograr no sólo la mejor oferta sino la mayor realización del valor del terreno en función de sus bondades espaciales y económicas de rentabilidad, estos actores son las Compañías Inmobiliarias.

El propietario es la persona que contiene los derechos legales de posesión, uso, explotación y organización de los bienes en cuestión. Según el artículo 830 del Código Civil "...el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"

Entre los tipos de propietarios están los campesinos, ejidatarios, comuneros, caciques y hacendados los cuales se diferencian entre sí a partir de las dimensiones de su propiedad y el tipo de derechos que ejercen sobre ella. Terrazas (2005)⁹⁷ los distingue en dos ámbitos con respecto a la cercanía o lejanía de los límites de la ciudad y de acuerdo a la cantidad y tipo de propiedades que poseen en:

Dentro del ámbito interno se localizan:

- a) Gran propietario urbano
- b) Propietario urbano medio
- c) El Estado
- d) El pequeño propietario urbano

Dentro del ámbito externo:

- a) Grandes terratenientes de la periferia
- b) Pequeños propietarios de la periferia
- c) Ejidatarios y comuneros

⁹⁷ Estos conceptos se encuentran y especifican mejor en el glosario al final del texto.

d) El Estado

El comprador como uno de los actores principales para que se realice y desarrolle el acto de compra-venta, se define como el vínculo a través del cual se realiza el valor relativo y absoluto del terreno tomando en cuenta las relaciones privilegiadas que mantiene con ubicación servicios y dimensiones. Este actor tiene como característica principal que es quien busca lograr que la inversión que va a realizar sea productiva, especulativa o rentable en los terrenos mejor ubicados.

Para mediar las relaciones entre **propietarios y vendedores**; entre estos, las propiedades y sus usos, existe un tercer tipo de actor que regula, media, legisla y reglamenta dichas relaciones, es decir, el **actor institucional** representado por las distintas dependencia públicas, mismas que dependiendo su ámbito y nivel de gobierno tiene diferentes atribuciones, las cuales se desarrollaron en el **capítulo referente al marco normativo**.

En cuanto a las instituciones de gobierno Iracheta⁹⁸ menciona que: “(...) El gobierno Nacional (...) es responsable del ordenamiento del territorio, acompañados por los institutos estatales y municipales de vivienda”. Por tanto el papel del gobierno en este proceso tiene un doble aspecto, el del rector del ordenamiento territorial y el de proveedor de terrenos libres que permitan los procesos.



Foto 58: Vista panorámica de la ciudad de Tlaxcala tomada desde la pirámide de Xicotencatl

⁹⁸ Esto lo estableció el Dr. Iracheta en una entrevista para el artículo “La tenencia legal de suelo en México desde la óptica del Dr. Alfonso Iracheta” que le realizó Manuel Mancuello en ZINACANTEPEC, México, agosto 2006.

Conclusiones.

Una vez revisada y analizada la información recavada en la investigación de campo y documental, se sistematizó el análisis y la confrontación tanto con las teorías y como con las hipótesis iniciales de lo que se obtuvieron las conclusiones ordenadas en tres partes. La primera que hace referencia a la síntesis del diagnóstico; la segunda parte que se describe a la confrontación de la realidad y las teorías. Y la tercera parte que se refiere al cotejo de las hipótesis con la realidad para confirmarlas o refutarlas según sea el caso.

1.- En cuanto a la información recabada durante la investigación se concluyó lo siguiente sobre los procesos que ocurren en el área de estudio, determinando que:

El corredor Tlaxcala-Puebla es un espacio en proceso de **transformación** y consolidación, con actividades agrícolas, comerciales, industriales y vivienda. En él **se forma un proceso irregular de urbanización** que genera el aprovechamiento inadecuado del suelo agrícola y urbano ocupando buenas tierras de labor para urbanizar de manera inadecuada, **impulsados por la presión inmobiliaria** que a su vez es inducida por las presiones económicas y la **expansión de las zonas urbanas** en desarrollo, en pro de una mayor rentabilidad del valor del suelo, la cual no se traduce necesariamente en mayores ingresos para el propietario.

Esta inadecuada ocupación y aprovechamiento del suelo genera la transformación de las áreas de cultivo a zonas construidas o semi-construidas y lotificadas, las actividades de la vida cotidiana de los habitantes también se modifican puesto que el proceso trae nuevas actividades e individuos que impactan la cotidianeidad del espacio, así como la dotación de servicios que se torna irregular o insuficiente.

En la zona rural se observa un constante **crecimiento urbano**, donde la vivienda convive con ejidos, fábricas, pequeñas unidades habitacionales y áreas dedicadas a la agricultura. **Este crecimiento es desarrollado** en algunos casos **por**

los usuarios cotidianos que al densificarse intensifican el uso de sus terrenos incorporándole más usos de suelo; en otros casos como en los municipios de la Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla el crecimiento **es inducido por el propio gobierno municipal** a través de programas de uso de suelo, incorporación de parques industriales y zonas comerciales en áreas anteriormente agrícolas. Todos estos cambios se desarrollan a lo largo y entre las vialidades principales las carreteras 119 y 121, como motivadoras e impulsoras de dichos procesos.

Entre las carreteras 119 y 121 se localiza una zona con alta presión por el proceso urbanizador, donde existe una semi-lotificación principalmente en los terrenos aledaños a los ejes viales principales donde se venden terrenos con dimensiones de lotes comerciales, sobre todo en las cercanías a las áreas urbanas⁹⁹. Se observa un incremento de construcciones en las periferias de las zonas urbanas y un poblamiento aun no muy denso sobre algunas zonas dedicadas al cultivo.

Este proceso urbanizador se concentra principalmente en la década de **los noventa** donde confluyen un número de elementos que **impactan** en el desarrollo de la **dinámica inmobiliaria**, en la **transformación y consolidación del suelo**. Elementos como:

- a) **El espacio que el ejido ha ido cediendo al dominio pleno.** La mayor parte del territorio en el área de estudio, que en la actualidad es propiedad privada, en la década de los setentas se componía principalmente de ejidos; situación que cambio desde la década de los noventas y se institucionalizó a partir del desarrollo del PROCEDE. En el 2005 el **80% de los ejidos** ya estaban inscritos al PROCEDE y de estos el **65% poseían** ya el **dominio pleno** en su totalidad.
- b) **El crecimiento natural de la población en la zona**, que ha llevado a la densificación de zonas rurales y principalmente urbanas y periurbanas, como la

⁹⁹ Investigación hemerográfica Periódico “el Sol de Tlaxcala” mayo-2004 – enero 2005, y una investigación de campo, (de agosto del 2004 a enero del 2005) para detectar aquellos terrenos o lotes en venta que no se ofrecen en los periódicos locales.

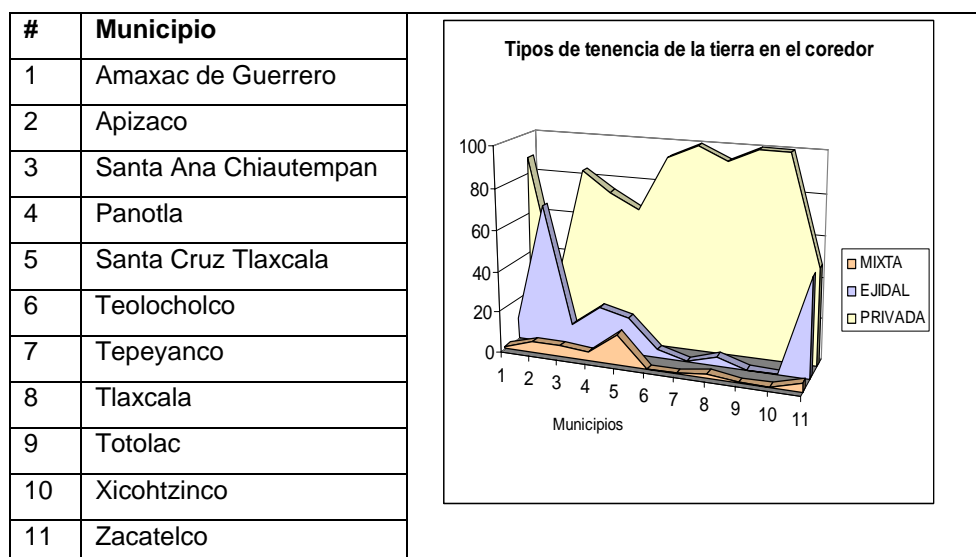
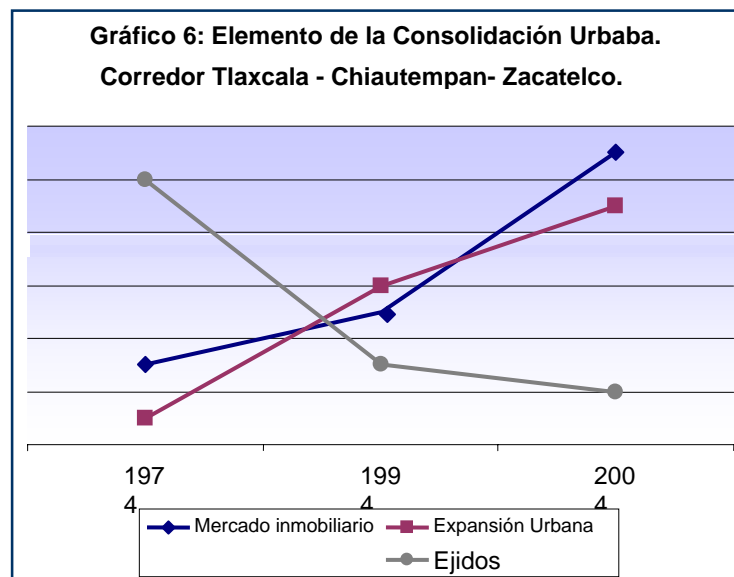
tasa de crecimiento promedio en el corredor que fue de **2.26 en la década** que va de **1990 al año 2000**, y para la conurbación Tlaxcala – Chiautempan en el mismo periodo fue la tasa más alta de crecimiento de la zona siendo está **3.55**.

- c) **El impulso hacia la consolidación del suelo urbano** por parte de los poblados, anteriormente rurales, que **adquirieron su calidad de municipios en 1994**. como **La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla** (*mismos que según Warman fueron territorios no solo rurales sino ejidales y que se inscribieron al dominio pleno para incorporarse con legitimidad al desarrollo urbano y la conformación de estos municipios*), los cuales generaron sus planes de desarrollo municipal que incluyen un programa de ordenamiento territorial donde se especifican el crecimiento permitido de asentamientos humanos, comerciales e industriales sobre áreas rurales en vías de una mayor consolidación urbana.
- d) **La expansión propia de las ciudades principales y las zonas urbanas consolidadas**. Como lo es el caso de la conurbación Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan, la metropolización de Puebla hacia los municipios del sur de Tlaxcala, el desarrollo del continuo urbano tanto al norte como al sur del municipio de Zacatelco, estas expansiones son perceptibles en los **planos 6-A y 6-B** pertenecientes a **1974 y 1994** respectivamente, donde se observa la mancha urbana de estas zonas y su desarrollo dos décadas después; así como en **el plano 8** referente a la expansión de la zona urbana de **1974 al 2000**.
- e) **La industrialización** que se gesta en ésta zona, que según el Programa de Desarrollo municipal de Zacatelco menciona que fue el impulso motivador del crecimiento y conurbación de Zacatelco; al reducirse el sector primario y crecer los sectores secundario y terciario a partir de la política estatal industrializadora seguida en los 90 concentrando la población alrededor de la capital del Estado, por empleo, servicios o equipamiento. Aproximadamente la participación del sector industria ha crecido hasta conformar en el 2003 el **38.35%**.
- f) La presión que estos elementos generaron sobre **el mercado inmobiliario** induciendo al cambio de uso de suelo en las zonas rurales intermedias entre las conurbaciones de Tlaxcala y la metropolización de Puebla,

son elementos que generan presión en la transformación y consolidación del suelo a lo largo del corredor Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan- Zacatelco. Donde se observa que las tierras dedicadas al cultivo agrícola más rentable no logra competir contra el valor de la propiedad para usos urbanos.

Al comparar los valores, ya sean relativos o absolutos, de ambos tipos de propiedades el valor de los dedicados a actividades urbanas tiene una clara revalorización, por ejemplo para el impuesto catastral los predios de tipo rústico varían **de \$3.00 - \$24.00 por m²**, mientras que el tipo urbano va **de \$30.00 - \$80.00 por m²**, hasta **\$450.00 por m²** el uso industrial o comercial, pero dentro de los parámetros del valor comercial los precios van desde **\$3,500.00 a \$180.00** por m² Chiautempan, **\$12.00 por m² el agrícola**, Cd. Tlaxcala **\$2,500.00- \$ 250.00** por m² el de **uso urbano**, entre otros; para el año 2005, generando una fuerte presión sobre éstas en términos de rentabilidad que genera que las áreas rurales se vean salpicadas de asentamientos humanos con poca o nula dotación de servicios. Esto coincide con que el 65% de los ejidos que ya poseen la totalidad de su dominio pleno cercanos a las zonas urbanas; mismas que en la actualidad albergan no solo asentamientos humanos aislados sino pequeñas unidades habitacionales de 10 a 15 viviendas en medio de terrenos agrícolas. Y dicho proceso urbanizador mantiene hasta la década siguiente.

Como se puede observar en el siguiente gráfico existe una coincidencia entre la tendencia de disminución de los títulos ejidales en el proceso de cambio de tenencia de la tierra (*mismo que se ve reflejado en el gráfico 1 donde se exponen los municipios del área de estudio y la situación actual de la tenencia*) con el crecimiento de las zonas urbanas consolidadas y la dinamización del mercado inmobiliario. Sin embargo esto no quiere decir que el cambio promueva la dinámica del mercado o de la expansión, pero posibilita el desarrollo del mercado al generar mejores condiciones, ya que al no existir las limitaciones como la búsqueda del acuerdo o consenso con las juntas ejidales, por la aceptación de los ejidatarios y posesionarios y eliminar la mediación del comisario ejidal.



Realizó: Claudia Carpintheyro destacando sólo los municipios del área de estudio.
 FUENTE: INEGI VII Censo Agrícola Ganadero y Ejidal 1991, referente a la Tabla 11: Derechos sobre la tierra por Municipio (porcentajes) pag. 91.

El gráfico 6 es resultado del cruce de variables sobre la situación del proceso de expansión de las zonas urbanas consolidadas, de la expansión de la oferta del mercado inmobiliario y de la disminución de los ejidos en la zona de estudio con respecto a la consolidación del PROCEDE.

Esta información concerniente a estos tres procesos se graficó tomando como referencia su situación en tres fechas diferentes analizadas a lo largo del trabajo, siendo la diferencia entre un periodo y otro la presencia o no de cada fenómeno en las once entidades del área de estudio marcadas para el gráfico 1.

2.- En esta parte se describe la confrontación de las teorías para analizar la realidad en el corredor de lo que se concluye lo siguiente:

El esquema de ejes metropolitanos presenta a las vialidades como un importante vínculo de desarrollo de una región; incluso menciona que su impacto es tan significativo que a medida que se genera su consolidación se producen ondas expansivas de desarrollo alrededor de cada vialidad, pero en el corredor Tlaxcala-Puebla se observó que los ejes no son el único motivo de transformación, ya que pueden estar ahí y no impactar de manera trascendental en la comunidad, es decir que no generen o promuevan inversiones o cambios a su alrededor. Ya que si los ejes no son importantes, no son impulso de invención de industrias, comercios (chicos, medianos o grandes), escuelas, hospitales, equipamientos o infraestructura. Sin embargo, son un punto especial de influencia en el desarrollo de la región o las localidades menores que atraviesan, sobre todo si dichos ejes son extensos.

Cuando los ejes son no están tan consolidados es necesario que ocurra un giro de impacto en la zona que agilice las relaciones y dinamice la utilización del eje, para que este influencie dicha transformación de uso y actividades a su alrededor. En este caso el eje solo es el medio a través del cual se desarrolla dicho cambio.

El origen y destino de los ejes son otro elemento importante, ya que dependiendo de hacia donde van, se motiva su uso y promueve su consolidación a lo largo del mismo.

Transporte:

A lo largo del corredor urbano se observó que otro factor muy importante en los ejes es el “transporte público local de pasajeros”¹⁰⁰, el cual motiva las transformaciones directas en la zona por donde recorre y sobre todo donde se generan los ascensos y descensos. El transporte público es un giro de impacto y motivador de actividades alternas a este servicio, pues si los ejes son solo el paso de transporte rápido sin posibilidad de detenerse hasta su destino final, las localidades que atraviesan no sufren transformaciones; la posibilidad de paradas constantes por parte del transporte local, permite el acenso y descenso de usuarios, pues los pasajeros locales son un mercado potencial de otros servicios como el comercio, entre otros.

El hecho de unir pequeñas localidades con grandes localidades a través de transporte local desarrolla la movilidad poblacional cotidiana (por motivos de abasto, trabajo y escuelas que originan obras de mayor impacto), pero si no existe ésta posibilidad, permanecen, tanto las localidades como los ejes, sin grandes cambios.

Ejemplo de esto, son las carreteras 119 y 121 en el Corredor Tlaxcala-Chiautempan- Zacatelco, que son dos importantes ejes de comunicación y un elemental enlace para el desarrollo del comercio y la transportación de mercancías y de pasajeros entre las localidades importantes, ya sean turísticas o comerciales en la región, pero sobretudo para mantener la comunicación entre Tlaxcala y Puebla. Sin embargo, su consolidación y transformación de uso de suelo ha sido lenta (agilizándose en la última década) y muy diferenciada entre sí.

Vialidades:

El factor diferenciador en dichos procesos entre la carretera 119 y la 121 es el transporte público de pasajeros, este elemento es básico para el desarrollo de una comunidad. Ésta es la diferencia entre ambas carreteras. Puesto que la carretera 119

¹⁰⁰ Se establece el tipo de transporte, puesto que existen muchos tipos de transportes y no todos generan el mismo impacto; existen transportes privados y públicos, de pasajeros y de mercancías, así como locales y foráneos; todo ellos con diferentes impactos en las zonas donde se establecen.

posee transporte colectivo de mayor intensidad¹⁰¹ de servicio local, ya sea eficiente o no, este factor ha motivado el establecimiento de comercio que de apoyo a este servicio sobre la carretera misma, como lo son establecimientos (primero temporales y luego más formales) de talachas, cambios de aceites, talleres mecánicos, etc.; estos a su vez han requerido otros servicios y actividades más sólidas que los complementen como cocinas económicas, refaccionarías, y demás servicios tanto para operadores del transporte como para usuarios transitorios; promoviendo el uso de terrenos a sus orillas y por tanto su urbanización, trasladando actividades rurales a otros lugares; posteriormente vivienda y usos múltiples entre vivienda y comercio, y algunas actividades agrícolas de traspatio, es decir cambios paulatinos, pero constantes.

En cambio, la Vía corta o carretera 121, es transitada por transporte de carga y el transporte de pasajeros en su mayoría es foráneo y de tránsito rápido, sólo atraviesa algunas localidades de ascenso y descenso de pasajeros, razón por la cual, no se detiene constantemente el transporte.

Esta diferencia entre ambas carreteras genera que la carretera 119 esté más concurrida durante el día y aún en la noche (aunque con menor intensidad), pero la carretera 121 sólo es utilizada durante el día, debido a que por la noche resulta muy insegura, pues el transporte de cualquier tipo tiene que detenerse en los diferentes topes y como no es muy transitada los usuarios (principalmente de los camiones de carga) se quejan de que han sido asaltados¹⁰²; por ello la consideran mucho más insegura que la carretera 119.

La apertura de dichos caminos; como lo determina **Terrazas** (2000), genera y motiva actividades. Los caminos se abren para relacionar las comunidades e

¹⁰¹ Esto se refiere a que el uso y la oferta es mayor con este servicio de paradas constantes entre los pueblos y comunidades que atraviesa esta carretera a diferencia de la carretera 121 donde existen menos localidades de importancia para el descenso y ascenso de pasajeros.

¹⁰² Entrevista con transportistas realizado por el arq. Jorge Martínez.

intercambiar actividades, usuarios y productos, pero a su vez la importancia de las comunidades hace que éstas tengan necesidad de relacionarse y por lo tanto requieran de vialidades que permitan dicha comunicación. Así pues, conforme la importancia de las comunidades se dará el tipo de vialidad y de transporte. El transporte público no es mencionado en las teorías de Oscar Terrazas, Sin embargo, es un factor determinante en el desarrollo y consolidación de una vialidad.

Este elemento es recuperado por **Javier Delgado** (2003), el cual, le da un peso importante como motor que relaciona, promueve y modifica dichas relaciones y actividades. El transporte de pasajeros es determinante, puesto que determina los procesos y su velocidad de desarrollo; esto es claro en la carretera 119 o camino viejo donde el transporte público colectivo de paradas constantes ha relacionado a las poblaciones de manera constante, a pesar de no ser el más óptimo para una transportación rápida, pero la continua utilización de la carretera, le da cierto aspecto de seguridad para los usuarios (sobretudo del transporte de carga).

Caso contrario en la carretera 121 que es la vía rápida con transporte foráneo tanto de pasajeros como de mercancía, de paradas definidas de origen-destino; lo cual genera que no haya una gran necesidad de comercios de paso, los terrenos a sus orillas permanecen en su mayoría agrícolas y existe poco cambio en su estructura. Pero esto no quiere decir que no sufra presión, sólo que en menor grado que la carretera 119, a pesar de que ambas tienen prácticamente los orígenes y destinos similares, ambos unen las zonas urbanas de Tlaxcala y Puebla.

Sin embargo la propuesta de **Delgado** (2003) no toma muy en cuenta la existencia de los caminos, pues da por hecho de que si existe transportación deben existir caminos. Pero, es el tipo de camino y su utilidad lo que impacta directamente en la región que transita, razón por la cual, la incorporación de una carretera promueve cambios directos en las comunidades que une o atraviesa, y la apertura de caminos, así

como su amplitud promueven desarrollo y la incorporación diferentes tipos de transporte, tanto público como privado, de mercancías como de pasajeros.

Terrazas (2000) relaciona los cambios con el desarrollo y consolidación de los ejes, su visión es más extensa en el territorio, aunque cabe recalcar que no menciona el transporte público de pasajeros como factor complementario a los caminos.

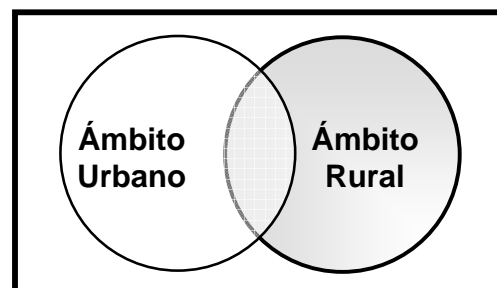
Delgado (2003) toma en cuenta elementos muy importantes de la transformación describe con claridad los procesos y cambios gestados en la región, la regionalización y zonificación, la especialización de actividades y al transporte público como el enlace principal, pero no toma en cuenta las vialidades, tampoco toma en cuenta el factor origen destino de las vialidades y del transporte. Su visión la sigue basando en anillos o círculos por ello habla de la corona regional y al final de dicha corona donde los procesos son más extensos en el territorio le llama urbanización difusa, misma que determina que sólo existirá en una metrópoli madura y no en una ciudad media como lo es Tlaxcala, donde ocurren dichos procesos mencionados por **Delgado** (2003).

Áreas de Transición y el proceso rural-urbano:

En cuanto a la **imagen regional** y la descripción de las áreas de transición **Ipiña** (2007) las define como un proceso temporal donde se presenta la transformación de un contexto a otro, es decir, de lo rural a lo urbano o un proceso inverso de lo urbano a lo rural y determina que existe en una escala regional donde los elementos rurales y sus actividades se mezclan y conviven con los elementos y actividades urbanas en el mismo territorio durante el proceso de transformación.

Este modelo expresa básicamente como estos dos ámbitos en interrelación conservan sus características y actividades propias de cada uno y convergen los dos en un área de transición.

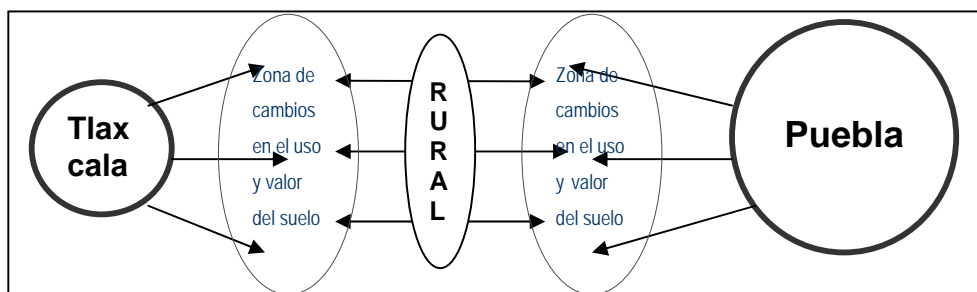
En el caso Tlaxcala, considero que estos ámbitos si se interrelaciona, conviven e intentan mantener sus características propias en dichas áreas de transición, pero se presenta un patrón diferente al presentado por Ipiña, donde los ámbitos se mezclan y compiten por la definición de su propio espacio; pues la relación que presentan los ámbitos rural



Esquema 4: Interacción urbano rural.
Realizó: Orlando I. Ipiña García

y urbano que coexisten en el corredor, toma otro modelo del esquema de interrelación, puesto que los procesos de transformación que se generan y se desarrollan en el espacio existente entre dos ciudades, las cuales en su proceso de expansión generado por su intensa relación bilateral presionan a las áreas rurales que se localizan en medio de dichas ciudades; éstas áreas rurales al mismo tiempo se densifican y también expulsan población o desarrollan auto urbanización a su interior a través de la semi-lotificación familiar de sus parcelas, generando un patrón así:

Esquema 11: Proceso Rural-Urbano del corredor Tlaxcala Puebla.



Realizó: Claudia Carpinteyro Serrano.

El área rural recibe una fuerte y constante presión por parte de la intensa relación entre las zonas urbanas, tanto de la ciudad de Tlaxcala en constante expansión hacia Puebla, como por parte de Puebla en su proceso de metropolización de los municipios de Tlaxcala. Esta intensa relación industrial, expande sus relaciones comerciales y de abasto promoviendo parques industriales en el corredor, zonas habitacionales, y expansión de ambas zonas urbanas sobre las zonas rurales que están en medio.

Los tlaxcaltecas de los municipios conurbados buscan vivir cerca de las fuentes de empleo principalmente de las industrias y de los servicios que ofrece Puebla, pero sin el bullicio de la ciudad poblana; por ello buscan establecerse en esta área a la sur de Tlaxcala, la cual se encuentra en constante densificación.

3.- En ésta tercera parte detalla el cotejo de las hipótesis con la realidad para confirmarlas o refutarlas según sea el caso.

La investigación inició con un **objetivo general** referente a *“determinar los elementos que intervienen en transformación tanto del uso de suelo como de su propiedad en el proceso de rural a urbano¹⁰³ a partir de la expansión de las zonas urbanas y el desarrollo del mercado inmobiliario en el corredor del Estado de Tlaxcala”* y un objetivo específico que dice: “Determinar como interactúan dichos elementos para comprender si es posible inducir el funcionamiento, a partir de propuestas orientadas en el proceso del desarrollo urbano”, planteando el problema de determinar y analizar la contextualización de dichos procesos a través de la incorporación de técnicas cualitativas y cuantitativas en el procesos de investigación se determinó las siguientes conclusiones con respecto a cada una de las hipótesis esbozadas en busca de estos objetivos.

En cuanto a la hipótesis de: *“En la actualidad en el corredor Tlaxcala -Puebla existe un **proceso de transformación** de agrícola a urbana y de consolidación urbana del suelo”*. Se establece que en el corredor Tlaxcala – Puebla **si** se esta gestando un **proceso de transformación** que va de **rural a urbano**, esto se determina por las características de la zona, mismas que han cambiado a partir de la **expansión e influencia de las zonas urbanas** consolidadas, las cuales motivan cambios en las

¹⁰³ Es decir, que las actividades agrícolas ceden lugar o espacio a la conformación o incorporación de infraestructura (carreteras y edificaciones) que son el soporte de las relaciones no agrícolas (como comercio, vivienda popular en conjunto habitacional, etc.).

actividades económicas y sociales de la región que han ido cediendo paso a características, actividades y usuarios de tipo urbano; es decir referentes a actividades industriales que han sido introducidas en la zona, a la **creación de nuevos municipios que buscan su consolidación urbana** promoviendo procesos de densificación, pero sobre todo al proceso de transformación de la tenencia de la tierra de propiedad ejidal a urbana que junto con el crecimiento de las zonas urbanas consolidadas y el desarrollo del mercado inmobiliario han interactuado entre sí para darle paso al desarrollo de transformación del suelo en el corredor.

Esta relación es tan estrecha que los cambios sufridos por uno ellos conlleva a las transformaciones en los demás municipios promoviendo un proceso constate en el corredor desde la década de los 70 mismo que se ha acelerado desde la década de los 90. Esto tiene que ver con la segunda Hipótesis referente a: *“Este proceso tiene que ver con la reorganización del uso del suelo a partir de la tenencia de la tierra que se ha ido **transformando de propiedad ejidal a propiedad privada a través del proceso de dominio pleno** incidiendo en su valor y modificando las características y actividades de la zona”,* puesto que uno de los elementos que participa en dicho proceso se refiere a **los cambios en la tenencia de la tierra**, mismos que **no son aceleradores del proceso de transformación rural-urbano, ni** tampoco los **promotores**, pero al darse la transformación de propiedad ejidal a propiedad privada, permiten de manera más amplia el desarrollo de los cambios subsecuentes, esto se debe principalmente a la conjunción con los demás elementos.

El **valor del suelo en el mercado inmobiliario no se modificó por** el proceso de **transformación de tenencia** en el corredor, ya que este obedece a otras características de los terrenos más que al tipo de tenencia. Sin embargo y a pesar de que el mercado ha existido tanto en tierras ejidales como en propiedad privada, **si se marca un incremento** del mercado inmobiliario sobre todo en la década que va de 1990 al 2000 **cuando se desarrolla el programa del PROCEDE** para la reglamentación del cambio de tipo de propiedad, por eso concluyo que no causa el

cambio, pero si habilita el proceso de transformación involucrando a la cuarta hipótesis que dice que *“La dinámica del **mercado inmobiliario** que se desarrolla e intensifica a partir de las modificaciones al Art. 27 Constitucional acelera el cambio en los patrones de uso y valor del suelo, lo que genera un espacio intermedio entre las zonas urbanas y las rurales en transformación”*.

La tercer hipótesis es referente a: *“La influencia de los **centros urbanos** sobre la estructura territorial del corredor **incide en la transformación** del tipo de propiedad y a su vez se relaciona directamente con **el mercado inmobiliario en la zona**”*, pero como ya se menciono antes el crecimiento de **la dinámica inmobiliaria coincide con** el desarrollo del **PROCEDE** para el cambio de tipo de tenencia de la tierra, sin embargo **este incremento** también **es** alimentado **por la expansión de las zonas urbanas** hacia sus periferia, principalmente hacia Puebla, pero además **por el desarrollo de nuevas zonas industriales** sobre todo de los nuevos municipios los cuales promueven su cambio de municipios rurales a una consolidación urbana, generando **nuevas zonas habitacionales** en medio de zonas rurales cercanas a los nuevos parques industriales, esto aunado al crecimiento natural o social de la población **en las zonas rurales**, mismas **que se densifican y desarrollan de manera más acelerada después de** la década de **los 90**, lo cual no había sido tomado en cuenta al inicio de la investigación.

Un elemento más es la promoción y **desarrollo del mercado inmobiliario**, mismo que se presenta en el corredor en diferentes ámbitos. Ámbitos que tampoco fueron tomados en cuenta al inicio de la investigación, ya que **se daba por hecho** que sólo **existía** un mercado de tierras libres de derechos ejidales y **un mercado clandestino de estas tierras ejidales** para su incorporación ilegal al suelo urbano. Sin embargo, la investigación arrojó que el **mercado inmobiliario** tanto de tierras libre como el de tierras ejidales se ha presentado el corredor desde décadas a tras y que la incorporación de tierras rurales al suelo urbano se ha existido de manera regulada por el gobierno, sólo se cambiaron las condiciones a través de las cuales se debe presentar en la actualidad y **se ha intensificado** en el corredor **junto con los cambios**.

Retomando que el primer acercamiento al área de estudio se dio a partir de las dos hipótesis generales se concluyen sobre estas, lo siguiente:

En cuanto a la primer hipótesis del Dr. Terrazas (2005) que dice: “Tanto la expansión urbana de la Zona Conurbada como **la transformación de los usos de suelo** en su interior, **han seguido el esquema territorial de ejes metropolitanos**, ya que los procesos de cambio más acelerados se ubican a lo largo de las vías de comunicación principales, especialmente de la carretera Tlaxcala-Zacatelco-Puebla y San Martín Texmelucan-Tlaxcala”; en lo personal considero que **los cambios más evidentes de uso de suelo se dan tanto a lo largo de las carreteras 119 y 121 como en el interior de los terrenos**; donde se presenta el proceso de densificación a partir del fenómeno de asentamientos humanos semi-aislados en las zonas agrícolas, ya sean ejidos o no, pero se observa con mayor intensidad en los poblados cercanos a los ejes viales o en la periferia de las zonas urbanas con la incorporación de actividades urbanas a la vida cotidiana de la zona. Lo cual ejerce un fuerte impacto sobre sus áreas rurales, incidiendo en su valorización, uso y ocupación.

Aunque, cabe mencionar que dicho proceso es observable sobre los caminos, **no necesariamente carreteras consolidadas**, sino en aquellos que todavía son caminos de terracería entre parcelas donde se incorporan edificaciones, así que la teoría de desarrollo sobre vías de comunicación si se presenta pero en pequeña escala. Aun cuando, en ésta escala la motivación también la da el servicio de **transporte público**, el cual acerca a los terrenos y motiva el establecimiento de viviendas en esta zona. Estos terrenos comenzaron a consolidarse¹⁰⁴, ya sea con adoquinado municipal o por organización vecinal, pero de forma muy escueta y aislada.

Sobre la segunda hipótesis: “En los últimos 20 años se ha acentuado **el proceso de densificación de las zonas rurales** ubicadas en los **alrededores de Tlaxcala**,

¹⁰⁴ Esto se observó a lo largo de la investigación de campo.

Chiautempan y Zacatelco así como en los municipios colindantes. Este proceso, característico de la conurbación tlaxcalteca, consiste en la fragmentación de las propiedades agrícolas y en su ocupación con edificaciones dedicadas a la vivienda y a servicios locales, pero manteniéndose el cultivo en el resto de los terrenos, y puede denominarse como la urbanización rural de los alrededores urbanos” Se observó que el crecimiento poblacional en el corredor se presenta con mayor intensidad desde la década de los 80, pero los procesos de densificación de construcciones en el corredor se aceleran a partir de la década de 1990, donde se dan diferentes procesos que impactaron esta densificación afectando **principalmente la conurbación Tlaxcala - Chiautempan**, pero sobretodo **la conurbación de Zacatelco** con las localidades aledañas, tanto en dirección a Puebla como a Tlaxcala.

Tomando en cuenta todo el conjunto de hipótesis se puede concluir que solo una parte se confirmaron, pero que también surgieron nuevos elementos que no se habían tomado en cuenta, como son: la densificación natural que sufren las zonas rurales, el transporte público, el origen – destino de las vialidades principales, los caminos de terracería, etc., como elementos que enriquece el análisis de los fenómenos que ocurren en la zona para generar sugerencias que orienten un mejor reordenamiento urbano requerido para contener el fenómeno de densificación e inducir un adecuado desarrollo urbano como se planteo en el objetivo final de la investigación. Mismo que solo se comprobara si se pone en marcha el reordenamiento y las sugerencias planteadas.

Sugerencias Técnicas para el Reordenamiento en el Corredor Urbano Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan – Zacatelco.

El objetivo específico de la presente investigación va encaminado a conocer el proceso de transformación del corredor, así como la manera en que interactúan los elementos que intervienen en dicho proceso para promover un desarrollo inducido o guiado por el poder gubernamental **en pro de un progreso de la región**. Atendiendo a este objetivo y a la solicitud del gobierno del Estado de Tlaxcala (ante los procesos de densificación tanto poblacional como de construcciones a lo largo del corredor Tlaxcala – Puebla) se generaron algunas sugerencias que enriquezcan el reordenamiento urbano que el mismo gobierno desee implementar en la región.

Las sugerencias para el Ordenamiento Territorial del Estado se basan en el análisis e investigación del proceso de desarrollo y urbanización determinado en el diagnóstico, destacando sus fortalezas y debilidades relacionadas con las actividades económicas, con los aspectos demográficos, los sistemas y subsistemas urbanos, para presentar un horizonte de planeación a mediano y largo plazos, como el deseable para el desarrollo de Tlaxcala, lo que propone continuidad y coherencia en programas específicos de desarrollo.

Una vez analizados los datos del diagnóstico y con la información cualitativa de la investigación de campo; parte del equipo multidisciplinario de investigadores de la Maestría en Estudios de Urbanos la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, formada por el Mtro. Orlando I. Ipiña García, el mtro. Luís G. Montiel Ortiz, el arq. Balasz Nemeth, así como una servidora Lic. Claudia C. Carpinteyro S, Dirigidos por el Dr. Oscar A. Terrazas Revilla generamos las presentes sugerencias; detectando algunas inconsistencias entre los programas que reglamentan el uso de suelo en el área de estudio, así mismo se localizó un área en proceso de densificación y

urbanización. La ubicación de ésta área llamada conflictiva coincide con la opinión de las autoridades estatales sobre los problemas del corredor.

La necesidad de un reordenamiento urbano en la zona lo hacen presente las autoridades gubernamentales, pero también se encuentra contemplado en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, mismo que señala en su párrafo primero, su inciso “c”, que La ordenación del territorio es una política de Estado que permite maximizar la eficiencia económica del territorio, garantizando al mismo tiempo, su cohesión social, política y cultural en condiciones de sustentabilidad; este programa junto con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala, en su artículo 3, establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad tenderá a mejorar el nivel de vida de la población urbana y rural mediante la vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

Esta Ley de Asentamientos Humanos contempla que podrán dedicarse las áreas y predios de las 883.1 Has. del corredor para determinar los usos y destinos de usos urbanos estableciendo que el poder gubernamental podrá determinar la zonificación más conveniente para la armónica interrelación de la ciudad y el campo, la distribución equitativa de los beneficios y cargas del proceso de urbanización, la dotación suficiente y oportuna de infraestructura equipamiento y servicios urbanos; la conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos; el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria de los centros de población.

Por tal razón se determinaron algunas propuestas que incluyen: una de coordinación entre la especificación de las densidades planteadas por los programas de la zona, unificándolas o equiparándolas, otra referente a nuevos usos y sus definiciones

y por último se implementa una propuesta de proyecto de reordenamiento y control urbano que incluye los usos de suelo y la ubicación de equipamiento, así como la incorporación del libramiento carretero que se construirá en el área de estudio y unirá a las carreteras 121 y 119.

Estas propuestas buscan lograr una mayor coordinación y eficiencia en el desarrollo urbano que sufre la zona, van encaminada a un reordenamiento urbano, planteado por el gobierno del Estado como una prioridad para la zona, a través del cual se pretende proteger áreas de cultivo, evitar saturación innecesaria de construcciones y así prevenir el colapso del equipamiento y la infraestructura existente con el control de la densificación por zonas. Para ello se estableció la zona de mayor conflicto a la cual se le denomina área de proyecto.

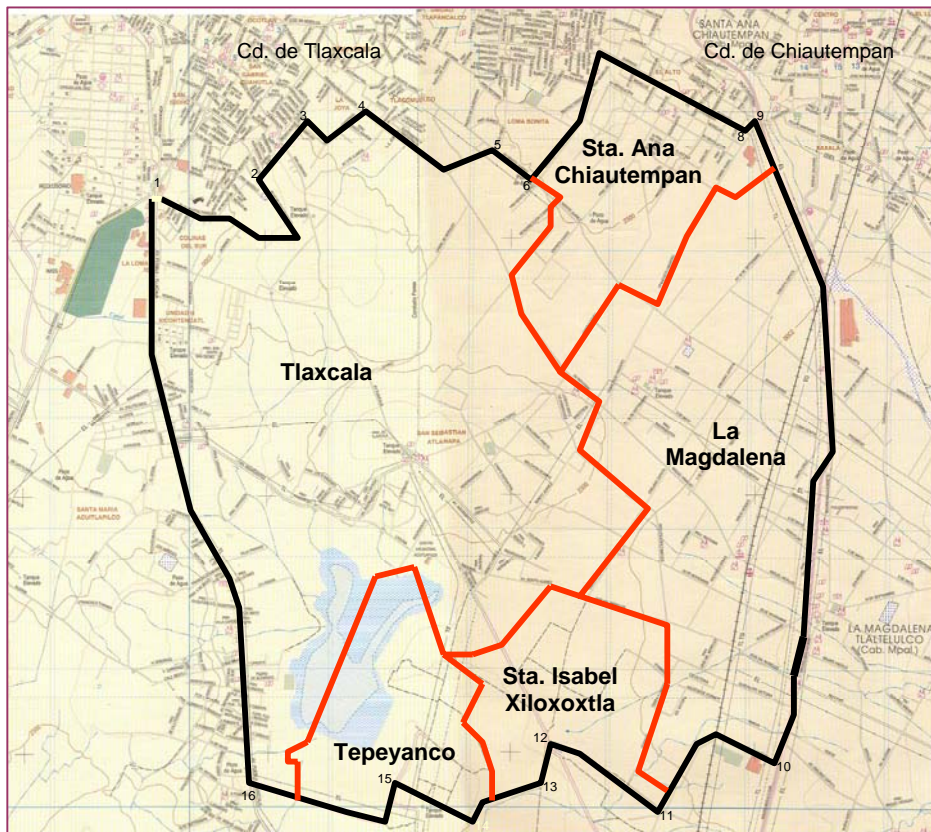
Localización del área de proyecto:

El área de proyecto es un espacio intermunicipal, ya que está compuesta por una porción de cinco municipios que son:

Santa Ana Chiautempan	Santa Isabel	Xiloxotla
La Magdalena Tlaltelulco	Tepeyanco	Tlaxcala

Esta región que se localiza en medio de las carreteras federales 121 y 119 (las cuales mantienen una intensa actividad vial que comunica a las Ciudades de Tlaxcala y Puebla) y en la periferia de la conurbación Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan. Como se observa en el siguiente plano.

Plano 16: Ubicación del área de proyecto:



Una de las consideraciones tomadas para estas sugerencias fue la densificación dispersa que sufre la zona agrícola al sur de la conurbación Tlaxcala - Santa Ana Chiautempan, llegando a ser constante desde hace 20 años y que se ha acelerado en los últimos 10. Misma que es probable que se intensifique a partir del libramiento carretero federal que esta planeado a futuro y que atravesará esta zona agrícola- semi-urbana.

Objetivo general.

El presente grupo de sugerencias tiene por objetivo general lograr el apoyo suficiente para que el poder gubernamental alcance un reordenamiento urbano que genere el desarrollo equilibrado e integral de las actividades económicas y urbanas y la preservación del medio ambiente de por medio de la redefinición de su estructura urbana, en donde se ordene y consolide su área urbana actual, se prevea y encauce su futuro crecimiento hacia las zonas más aptas, a través del control del crecimiento y la expansión de la zona urbana y la dispersión urbana. De este objetivo general se derivan los siguientes objetivos particulares:

Objetivos particulares.

- * Ordenar y controlar el proceso de expansión del área urbana, estableciendo límites, planificando el crecimiento de la población y sus impactos en la demanda de los elementos de la estructura urbana y en el uso del suelo.
- * Crear las condiciones urbanas que permitan consolidar la mejor distribución de servicios.
- * Ordenar el proceso de conurbación del municipio de Zacatelco con el Municipio de Xicohtzinco para lograr su funcionamiento económico y urbano integral, impidiendo la segregación socio-espacial que desequilibre el desarrollo de la zona.
- * Reordenar las distintas áreas urbanas e integrarlas en una sola estructura urbana coherente, eliminando sus rezagos en materia de equipamiento e infraestructura sesgada por municipio, a pesar de la continuidad urbana.
- * Preservar las áreas agrícolas de riego que se localizan al Oeste de la zona urbana.

* Establecer las bases para la programación de la inversión pública municipal en el desarrollo urbano y su coordinación con la de los gobiernos estatal y federal.

Retomando estos objetivos y los principales puntos del diagnóstico se generaron las siguientes proposiciones:

A partir del cuestionamiento de los programas analizados en el capítulo 1 y de la determinación de las inconsistencias entre estos programas se propone una de coordinación entre la especificación de las densidades planteadas por los programas de la zona, unificándolas o equiparándolas, sobre todo con la sugerencia de nuevos usos y sus definiciones, de lo que se obtiene:

1.- El Programa Intermunicipal de 1998 (Conurbación Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan) como ya se mencionó en el capítulo 1 incluye una propuesta de dirección de la urbanización misma que **a la fecha no se ha dado** por la topografía del lugar, por tanto el trazo de calles primarias y secundarias no se ha llevado a cabo y propone el establecimiento de un área de conservación sin construcciones sin tomar en cuenta el proceso de densificación que estaba ocurriendo desde 1994 según información del INEGI.

2.- El programa de la Magdalena Tlaltelulco (2003) no coordina las densidades propuestas para su territorio, ni entre sus mismos documentos (Plano y programa) ni con las que ya había establecido el programa anterior (Intermunicipal – 1998), en él se plantea una zona de uso mixto entre vivienda y actividades agrícolas, sin especificar la densificación máxima de construcciones para este uso, lo cual deja un espacio abierto para este ámbito.

3.- La siguiente tabla muestra las disparidades entre las densidades y usos de suelo de los tres programas.

Tabla 29: Comparativa de densidades y usos del suelo Programas: Intermunicipal, La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxoxtla.

Clave	Uso Zonificación	Densidad Vivienda / Ha		
		Tlaxcala – Sta. Ana Chiautempan	Santa Isabel Xiloxoxtla	La Magdalena Tlaltelulco
H – 0	Densidad Dispersa	No lo contempla	0 - 5	1 - 10
H – 1	Habitacional densidad baja	6 - 20	6 - 15	11 - 20
H – 2	Habitacional densidad media	21 - 50	No lo contempla	21 - 30
H – 3	Habitacional densidad alta	51 - 90	No lo contempla	31 - 70
AV / AP / A	Agrícola/Vivienda Agropecuario Agrícola	AP 0 - 5	A 0 - 5	AV No específica densidad

Fuente: Información obtenida de los planes de ordenación territorial: Intermunicipal Tlaxcala 2000, La Magdalena Tlaltelulco 2003, Santa Isabel Xiloxoxtla 2003.

4.- La clasificación H-0 tiene marcado un límite de viviendas el doble para Tlaltelulco que para Xiloxoxtla, lo cual puede generar inconsistencia en la planeación y dotación de servicios y equipamiento en la zona. En cuanto a las densidades baja, media y alta; en el programa intermunicipal y Tlaltelulco coinciden los límites de la densidad baja H – 1, pero discrepan de Xiloxoxtla, en la densidad media y alta (H–2 y H3) existe una variación de hasta veinte viviendas (cada tipo de densidad)¹⁰⁵; Xiloxoxtla no contempla ninguno de los dos, esto ocasiona problemas en la aplicación de un proyecto viable de conjunto en la región y si las zonas son colindancias existirá una inconsistencia en la planeación de servicios.

5.- Por último al contraponer los planos de los tres programas existe una porción de territorio que no contempla ningún gobierno municipal.

¹⁰⁵ Estas especificaciones son tomadas de los planos de los planes de ordenamiento territorial, puesto que en los documentos se manejan algunas variaciones.

Razón por la cual se determinaron algunas propuestas que inician con una coordinación entre la especificación de las densidades unificándolas o equiparándolas, posteriormente se crearon nuevos usos de suelo, especificaciones y densidades, así como un reordenamiento territorial basado en el análisis del diagnóstico (documental y de campo) de la zona incorporando el elemento de impacto que es el libramiento carretero.

La primera propuesta es sobre las densidades propuestas para que los municipios de la zona unifiquen sus clasificaciones a las propuestas, mismas que se establecieron tomando en cuenta a las especificadas por los tres programas, las colindancias entre municipios y los intereses de estos.

Tabla 30 : Densidades Habitacionales Propuestas Para el Corredor Tlaxcala – Chiautempan - Zacatelco.

CLASIFICACIÓN	DENSIDAD VIV/HA	SUP. OCUPADA (HA)	%
H-1 BAJA	0-25	222.05	33.7
H-2 MEDIA	26-50	401.05	61.0
H-3 ALTA	51-90	34.70	5.3
TOTAL		657.80	100

Fuente: Información generada con datos de la estrategia por parte del equipo de trabajo de este proyecto, formado por el director del proyecto Dr. Oscar terrazas, Mtro. Orlando Ipiña, Mtro Luis Montiel, Lic. Claudia Carpinteyro y Arq Balasz Nemeth.

La segunda propuesta va encaminada a una nueva clasificación de usos de suelo sugeridos por Ipiña para el reordenamiento urbano que se expone más adelante.

Tabla 31: Usos de suelo propuestos.

CLAVE	USO (Zonificación Secundaria)	Densidad Máx. (Viv/Ha)	Lote Mínimo (M2)	Altura Máxima	
				Niveles	Metros
H – 0	Habitacional densidad muy baja	1 - 5	2,000	2	7
H – C	Habitacional Campestre	1 - 3	3,300	1	5
V – A	Vivienda Agrícola	. 0 - 5	2,000	1	3.5
Cs - Tu	Centro - Servicios Turísticos	N. P	2,000	3	10.5

Fuente. Usos de suelo propuestos por el Mtro. Orlando Ipiña con base en el diagnóstico y programas para la zona de estudio.

- Se implementa una proposición sobre un proyecto de reordenamiento y control urbano que incluye los usos de suelo y la ubicación de equipamiento, así como la incorporación del libramiento carretero que se construirá en el área de estudio y unirá a las carreteras 121 y 119.

La tercer propuesta va encaminada al reordenamiento urbano, principal problemática planteada por el municipio, misma que fue diseñada a partir del análisis del diagnóstico, lo observado en la investigación de campo, el resultado de las entrevistas a los actores sociales como: autoridades institucionales y habitantes tanto de la ciudad como de las zonas rurales, así como los fenómenos de densificación, desarrollo del mercado inmobiliario y PROCEDE que ocurren en la zona.

Proyectos:

Así pues, se integra una serie de propuestas de ordenamiento territorial, control de densificación y usos de suelo, para esta zona en particular, tomando en cuenta su contexto, sus características particulares y su Inter.-municipalidad, así como los programas que los municipio manejan para esta zona. De tal forma se logra integrar una serie de propuestas basadas en el análisis del diagnóstico previo con levantamiento en sitio y de información de diversas fuentes, como la proporcionada por los municipios en cuestión.

A continuación se presentan tres propuestas de proyectos para esta zona, mismo que fueron analizados por el equipo de trabajo hasta lograr la mejor opción propuesta al gobierno del Estado como apoyo para el reordenamiento que se llevaría a cabo.

Proyecto A:

Este proyecto propone el mantenimiento de los programas y planes preestablecidos ajustando sólo los espacios vacíos entre los límites municipales y conjuntando las vecindades para crear coordinación regional y funcionalidad, así mismo se mantiene una propuesta de equiparar cuadros con los valores de densificación y uso para lograr la concordancia en densificaciones como lo es, las denominadas como H-1, H-2, H-3 y la región con uso agrícola, agropecuario y agrícola-vivienda, especificando claramente su uso y su densificación permitida.

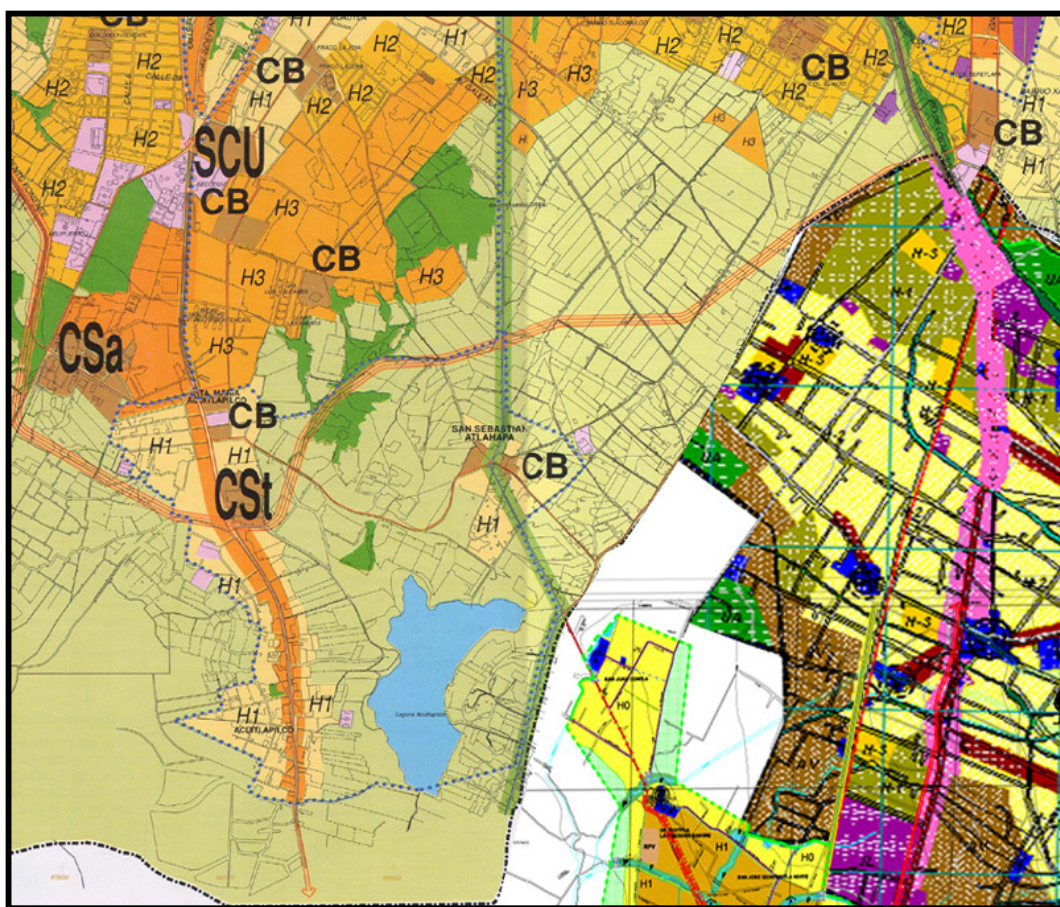
Ventajas. La principal ventaja es que los programas ya existen, así que no se tendrían que realizar y aprobar nuevos, solo se buscaría incorporar los ajustes mínimos, tanto en planos como en cuadros de usos, pero no se plantearía gran discusión por que esto ya está establecido y así va a funcionar a menos que se cambie por otra propuesta, pero...

Desventajas: Los tres programas son parciales y limitados a su territorio, por lo tanto carecen de una visión de crecimiento regional, la visión más clara y palpable es que aun existiendo un programa base no se tomó en cuenta ni para realizar los planos, ni para tomar los valores, cada uno plantea una densificación diferenciada entre sí y que repercutirá en un futuro en la dotación y eficiencia de los servicios básicos como agua potable, drenaje y electricidad, ya que cada uno plantea diferente densidad y uso, pero la infraestructura va interconectada afectándose mutuamente.

Además de que son realizados en fechas diferentes y por lo tanto no se coordinan todos con lo que acontece en la realidad actual. Y sólo el plano más antiguo contempla la construcción de un libramiento, pero ninguno incorpora el impacto que este tendrá en el proceso de densificación y consolidación en la zona, aunado a esto el libramiento que se contempla en el plano, ya se ha reubicado en las propuestas y nuevo

proyecto, además de que el proceso de densificación ya existe desde 1994 y no se contempla en uno de los programas y la zona proyectada como área disponible para su poblamiento se mantiene sin ocupación; lo que muestra que son planes parciales, no regionales que deben ajustarse.

Plano 17: Propuesta A: Uso de suelo actual.



En esta propuesta se observa el trazo del nuevo libramiento con la proyección original, misma que se adecuará al nuevo trazo propuesto por el proyecto federal.

Proyecto B:

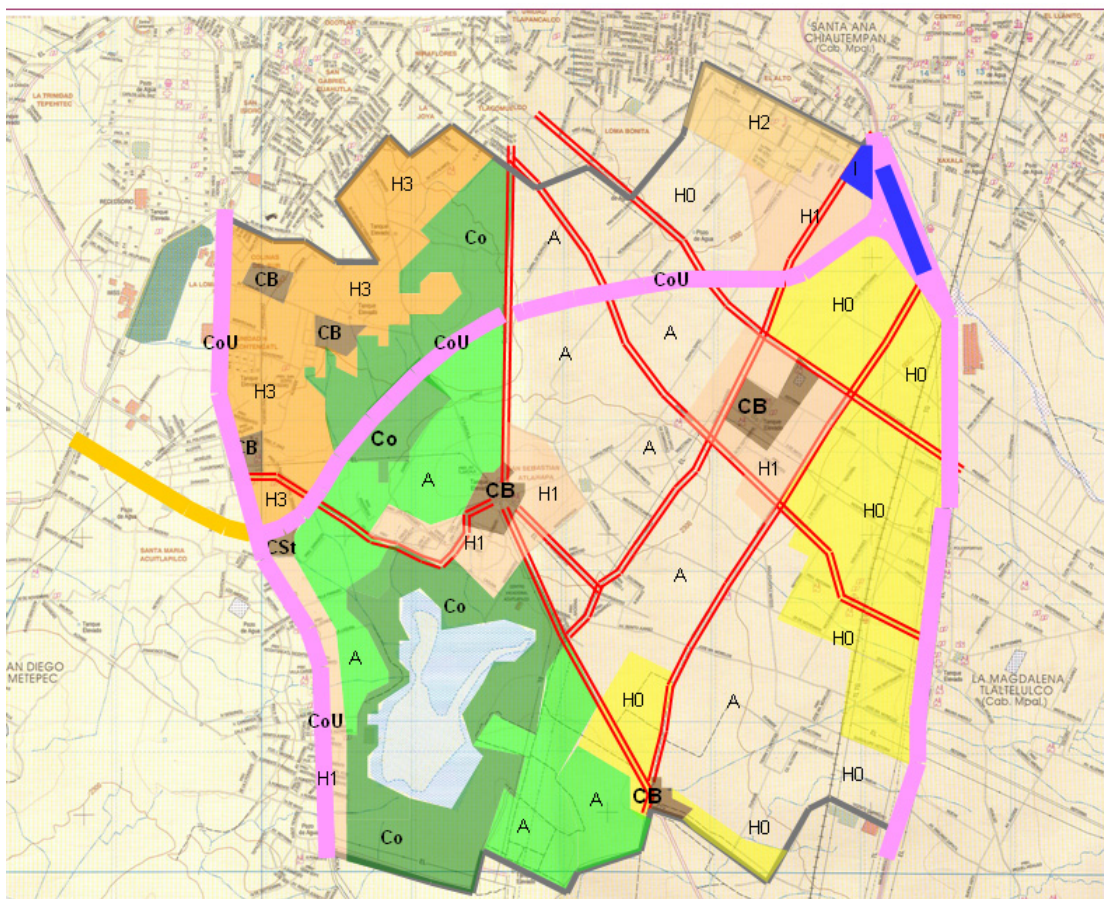
En este proyecto se incluye una propuesta más conservadora con una visión regional que mantenga una amplia sección de la zona como un espacio verde dedicado a la agricultura o a actividades agropecuarias en la mayor parte del territorio y una zona de conservación ecológica que abarque una amplia sección del territorio y la laguna de Acuitlapilco, ya que al analizar los tres programas se observa que existe una porción del territorio que no es reconocida y que se localiza entre las franjas que los municipios han designado como áreas verdes, se considera que esta zona se puede extender y tomar la zona propuesta por el programa Tlaxcala- Santa Ana Chiautempan y disminuir la proyección de densificación de los otros municipio.

Ventajas: En una verdadera visión regional se debe proteger las zonas dedicadas a la agricultura y esta región en particular se dedica mayoritariamente a esta actividad, pero la fuerte influencia ejercida por los ejes carreteros y las ciudades principales induce a los propietarios a parcelar sus tierras y propiciar el cambio de uso de suelo, razón por la cual debe protegerse. Esta zona también sirve como recarga de los mantos acuíferos, por la captación fluvial, recordando que el servicio de agua potable en su mayoría es proporcionado por pozos. Así pues ambientalmente es lo correcto.

Desventajas: Al ser un proyecto ambicioso en cuanto a lo conservador de amplias regiones agrícolas y de peso ambiental se ven afectados los intereses de los propietarios al no ver reflejada la mayor rentabilidad en sus propiedades lo que podría desencadenar (no necesariamente) conflictos sociales, pero al mismo tiempo se trastocan intereses municipales, puesto que al analizar los programas que se presentan se pretende una tendencia a la consolidación de dichos municipios como espacios más urbanos lo que genera mayor presencia que como municipios rurales, sobretodo en proyectos de carácter urbano o de desarrollo industrial y también representa un mayor

ingreso del impuesto predial; así que se crearían controversias con los presidentes municipales y sus intereses en pro de un proyecto ambiental regional.

Plano18: Propuesta B



Esta propuesta ya incluye el trazo del nuevo libramiento, con la ubicación del nuevo proyecto.

Proyecto C:

En este proyecto se incluyen algunas propuestas de los programas ya establecidos pero incorporándoles el elemento de equidad entre las densidades propuestas tomando en cuenta los rangos de variedad entre unos y otros, así mismo se resaltan los centros de barrio existentes como lo es Santa Cruz Tétela, Santa Isabel Xiloxotla y San Sebastián dentro del área de estudio y tomando en cuenta la influencia de la Magdalena Tlaltelulco aun que se localice al lado derecho de la carretera 121.

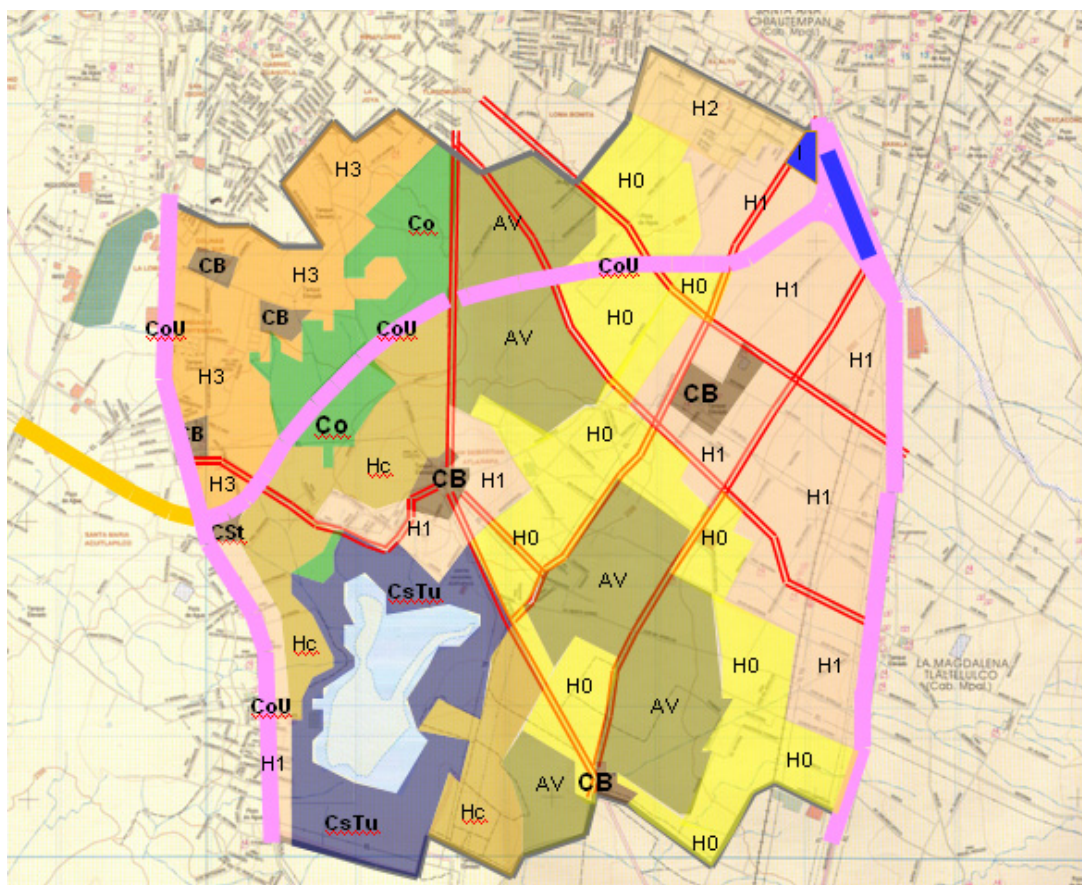
Se incorporan las propuestas de vías secundarias proyectadas en los programas y las que por consolidación ya existen para incorporar sus cruces con el libramiento, así como la ubicación del libramiento según último proyecto y su impacto de influencia en la zona. Se incorpora también una propuesta de localización de equipamiento, una zona de conservación ecológica, áreas específicas de uso agrícola, vivienda y densidades bajas, muy bajas y medias en la zona, equiparando programas y planos, procurando no dejar en desventaja ningún municipio, estableciendo zonas de rentabilidad y de servicios como se muestra en el plano propuesto.

Ventajas: El proyecto es un proyecto integral que al responder a un afán regional, incorpora grandes beneficios inmediatos y a largo plazo, al ubicar y controlar la ocupación y densificación se prevé el establecimiento adecuado y funcional de la infraestructura para servicios, al ser un proyecto basado en un diagnóstico actual conoce las condiciones físicas, sociales, económicas, topográficas y de ocupación actuales en la zona, al ser un proyecto basado en los programas y planes propuestos por las anteriores administraciones coordina los intereses y propuestas de los implicados en la zona, regula las inconsistencias entre programas anteriores y propone nuevas formas de ocupación que van de acuerdo con la zonas, las necesidades estatales y locales e integra el elemento de conservación de una zona con valor ambiental presentándolo como auto-sustentable dándole un uso claro y específico.

Desventajas: Para poder llevarse acabo se requiere negociar con los gobiernos locales para que la propuesta sea implementada con aceptación, pero al no tener grandes modificaciones o al ser estas sustentadas se podría llevar una negociación conforme.

Sin embargo los municipios de nueva creación se encuentran en un proceso de densificación para lograr su consolidación urbana a través de la promoción de parques industriales y la densificación de construcciones, lo cual puede ser una traba para la aceptación del proyecto.

Plano 19: Propuesta C








Proyecto final

Estas propuestas fueron analizadas a partir de las ventajas y desventajas de cada opción y tomando en cuenta el ámbito que el Gobierno del Estado de Tlaxcala solicitaba, de acuerdo con sus propuestas en el Plan de Desarrollo Estatal y con algunas determinaciones que realizó el Dr. Oscar Terrazas (principal enlace con las autoridades del Gobierno de Tlaxcala) se mejoró la opción propuesta resultando una propuesta final de Parque Urbano con algunas adaptaciones, negociaciones y restricciones que permitieran su mejor habilitación.

Esta nueva propuesta retoma las ventajas de las propuestas anteriores, manteniendo las actividades agropecuarias que ya existen en la zona aunque limitando su densificación. Misma que con el tiempo y conforme a la consolidación urbana de la zona, cambiara su estatus de zona agrícola a parque urbano manteniendo los límites de densificación, pero incorporando el equipamiento de servicios específicos para usos urbanos como son: hospitales de especialidades, museos, áreas de convenciones, etc. que convivan con las restricciones ambientales proyectadas para un gran parque urbano y cuyo impacto no sea tan nocivo como una densificación de construcciones de diversos servicios.

En el siguiente plano se presenta la ubicación de la propuesta de Parque Urbano. Ésta propuesta incluye la nueva clasificación equiparando las densidades entre todos los municipios involucrados en el área de proyecto, de igual forma se incorporan los nuevos usos de suelo y sus especificaciones. También incluye la propuesta de diseño y ocupación del futuro libramiento estatal que se construirá entre las carreteras 119 y 121 que incluye el carácter de corredor urbano con propuestas de equipamiento y función como un boulevard.

<p>Clasificación de usos de suelo</p> <p> H-1 Habitacional densidad baja</p> <p> H-2 Habitacional densidad media</p> <p> H-3 Habitacional densidad alta</p> <p> H-C Habitacional Campestre</p> <p> C-B Centro de Barrio</p> <p> Co U Corredor Urbano</p>	<p> A-Pu Agrícola/ Parque Urbano</p> <p> I Industria</p> <p>Imagen del Boulevard</p> <p>1 Puerta Acuitlapilco</p> <p>2 Puerta San Sebastian</p> <p>3 Puerta Tepetlapa</p>
---	---

Plano 20: Proyecto Final.

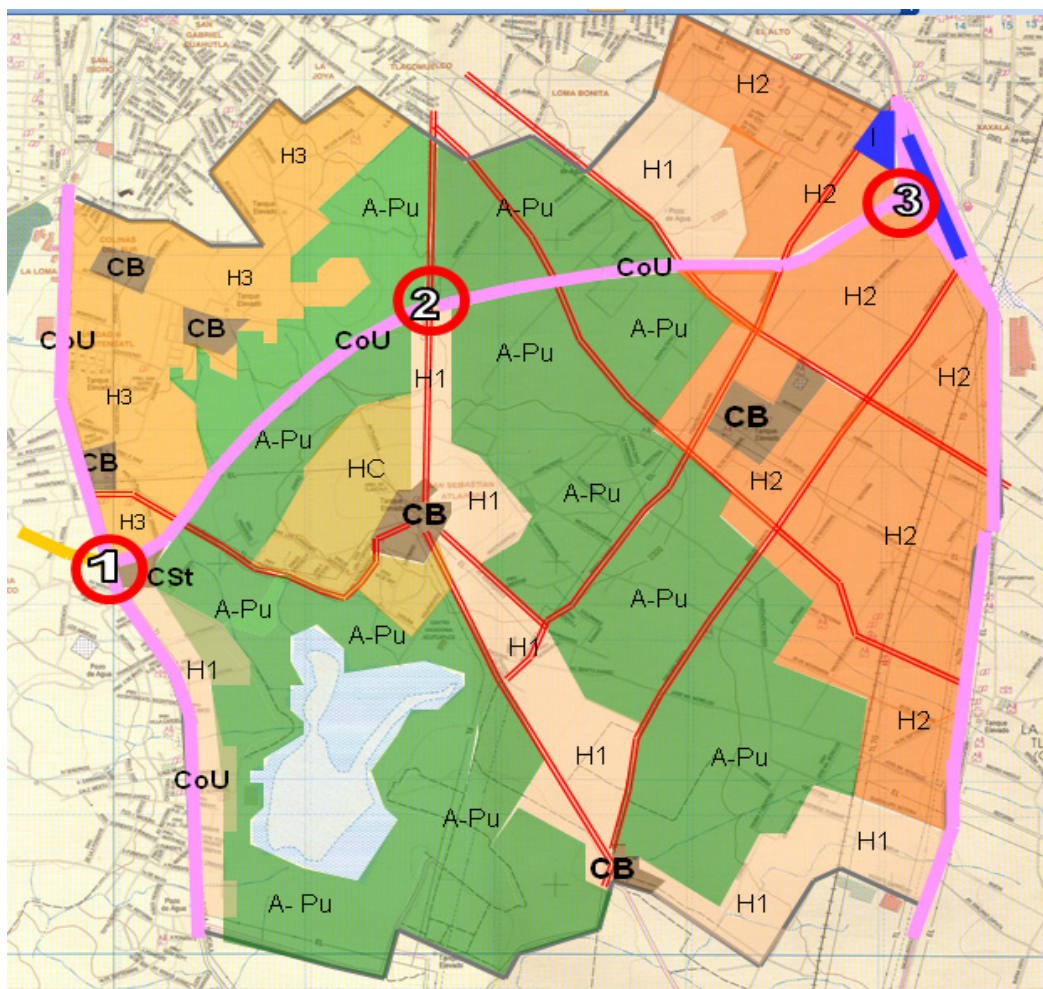


Tabla 32: Usos y destinos del suelo con los usos propuestos y su equipamiento.

rubro	clasificación de usos del suelo	H1	H2	H3	CoU	CB	HC	A Pu
vivienda	unifamiliar	o	o	o	o	o	o	x
	plurifamiliar	x	o	o	o	o	x	x
educación	jardín de niños	o	o	o	x	o	o	x
	primaria	o	o	o	o	o	o	x
	secundaria general o tecnológica	x	x	x	o	o	x	x
	bachillerato general o tecnológico	x	x	x	o	o	x	x
	universidades	x	x	x	x	x	x	x
	laboratorios o centros de información	x	x	x	o	x	x	x
	academias o institutos	x	x	x	o	o	x	x
	centros de capacitación para el trabajo	x	x	x	o	o	x	x
cultura	biblioteca	o	o	o	o	o	o	x
	museo	x	x	x	o	o	x	x
	galería de arte	x	x	x	o	o	x	x
	ferias y exposiciones	x	x	x	x	o	x	x
	templo	o	o	o	o	o	o	x
asistencia social	guardería	o	o	o	o	o	o	x
	orfanato y asilo	x	o	o	o	x	x	x
	centro de integración juvenil	o	o	o	o	o	o	x
salud	consultorios hasta 30 m2 construidos integrados a la vivienda	o	o	o	o	o	o	x
	consultorios y dispensarios	o	o	o	o	o	o	x
	clínicas de consulta externa	x	x	x	o	o	x	x
	hospital general y de especialidades	x	x	x	x	x	x	x
comercio	abarrotes, misceláneas, dulcerías, expendidos de pan, pollerías, supercocinas, salchichonería, rostichería, tortillería, farmacia, papelería, tlapalería, florería, periódicos, ropa, calzado, muebles y línea blanca hasta 50 m2 construidos	o	o	o	o	o	o	x
	de más de 50 m2 construidos	x	o	o	o	o	x	x
	tienda de autoservicio departamental	x	x	x	o	o	x	x
	centro comercial hasta 1500 m2 construidos	x	x	x	o	o	x	x
	de más de 1500 m2 construidos	x	x	x	x	o	x	x
	mercados	x	x	x	o	x	x	x
	tiendas de materiales de construcción	x	x	x	o	o	x	x
	materiales, electrónicos, sanitarios, ferreterías y muebles de baño	x	x	x	o	o	x	x
	venta de vehículos, maquinaria y refacciones	x	x	x	o	x	x	x
	talleres de reparación de artículos domésticos	x	o	o	o	o	x	x
	de trabajo, laboratorios fotográficos, tintorería, lavandería							
	herrería, carpintería, plomería, cerrajería	x	x	x	o	x	x	x
	bancos	x	x	x	o	o	x	x
	funerarias	x	x	x	o	x	x	x
	lavado y lubricación de vehículos	x	x	x	o	x	x	x
	taller de automotriz	x	x	x	o	o	x	x
	baños públicos y vestidores	x	x	x	o	o	x	x
	taller de artesanías hasta 50 m2 construidos	x	x	x	o	o	x	x
	de más de 50 m2 construidos	x	x	x	o	o	x	x
	alimentos sin venta de bebidas alcohólicas	x	x	x	o	o	x	x
	alimentos con venta de bebidas alcohólicas	x	x	x	o	x	x	x
	cantinas y bares	x	x	x	o	x	x	x
	salón para banquetes y bailes	x	x	x	o	o	x	x
	centro nocturno y discoteca	x	x	x	o	x	x	x
	centro nocturno y discoteca de más de 100 m2	x	x	x	o	o	x	x
	auditorio, cine y teatro	x	x	x	o	o	x	x
	teatro al aire libre	x	x	x	x	o	x	x
	centro de convenciones	x	x	x	x	x	x	x
	centro o club social	x	x	x	o	o	x	x
	centro cultural	x	x	x	o	o	x	o

rubro	clasificación de usos del suelo	H1	H2	H3	CoU	CB	HC	A
recreación y espectáculos	centro cultural	X	X	X	O	O	X	O
	ferias, juegos mecánicos y circos	X	X	X	X	O	X	O
	salón de fiestas infantiles	O	O	O	O	O	X	X
	jardín botánico, zoológico, acuario	X	X	X	X	X	X	O
	canchas deportivas hasta 1,000 m2	O	O	O	O	O	X	O
	canchas deportivas de más de 1,000 m2	X	X	X	X	X	X	O
	salones de gimnasia, danza y gimnasio	X	X	X	O	O	X	X
	pistas de patinaje	X	X	X	O	O	X	X
	albercas públicas	X	X	O	O	O	X	X
	centro o club deportivo	O	O	O	O	O	X	X
	campo de tiro	X	X	X	K	X	X	O
	billares y boliche	X	X	X	O	X	X	X
	estadios	X	X	X	X	X	X	X
	equitación	X	X	X	X	X	X	O
	plaza de toros y lienzo charro	X	X	X	X	X	X	X
	arenas	X	X	X	O	X	X	X
turístico	hotel	X	X	X	O	O	X	X
	campo de casas rodantes	X	X	X	X	X	X	O
	campamentos	X	X	X	X	X	X	O
	casas de huéspedes, posadas y pensiones	X	O	O	O	O	X	X
	campo de club y golf	O	X	X	X	X	O	O
	venta de artesanías y galerías de arte	X	X	X	O	O	X	X
	venta de artículos deportivos	X	X	X	O	O	X	X
	agencia de viajes	X	X	X	O	O	X	X
	arrendadora de autos	X	X	X	O	O	X	X
administración	despachos hasta 50 m2 integrados a la vivienda	O	O	O	O	O	X	X
	oficinas privadas	X	X	X	O	O	X	X
	oficina pública con atención al público	X	X	X	O	O	X	X
	oficina pública sin atención al público	X	X	X	O	O	X	X
transporte	terminal de autobuses foráneos	X	X	X	X	X	X	X
	terminal de autobuses urbanos	X	X	X	X	X	X	X
	estacionamientos públicos	X	X	X	O	O	X	X
	encierro y mantenimiento de autobuses	X	X	X	X	X	X	X
	sitios de taxis	X	X	X	O	O	X	X
	terminal de camiones de carga	X	X	X	X	X	X	X
abasto	central o modulo de abasto	X	X	X	X	X	X	X
	bodega de maquinaria, vehículos y madererías	X	X	X	X	X	X	X
	gasolinera	X	X	X	O	X	X	X
	rastrero	X	X	X	X	X	X	X
servicios urbanos	cementerio	X	X	X	X	X	X	X
	relleno sanitario	X	X	X	X	X	X	O
	servicios de emergencia medica y primeros auxilios	X	X	X	O	O	X	O
	bomberos	X	X	X	X	X	X	X
	modulo de vigilancia	O	O	O	O	O	O	O
	comandancia de policía	X	X	X	X	X	X	X
industria	industria con densidad máxima de 200 trabajadores / hectárea con consumo de agua menor a 55 m3 / día y de energía eléctrica menor a 13,2kW	X	X	X	X	X	X	X
	con capacidad de máxima de autotransporte de 14 toneladas que no ermita ruidos, humos, polvos y gases fuera del predio sin productos explosivos o tóxicos	X	X	X	X	X	X	X
	otros industrias no contaminantes	X	X	X	X	X	X	X
	otras industrias	X	X	X	X	X	X	X
	depósitos de gas y combustible	X	X	X	X	X	X	X
	plantas de tratamiento de agua	X	X	X	X	X	X	O
infraestructura	tanques elevados subestaciones	X	X	X	X	X	X	O

clave	uso (zonificación secundaria)	densidad max. (viv/ha)	ocup. max. c. o. s.	inten. max. c. u. s.	sup. mín. lot/viv (m2)	lote mínimo (m2)	altura máxima (niv.)	(m)
H1	Habitacional Densidad Baja	20	50	0.75	500	500	2	7
H2	Habitacional Densidad Media	50	60	0.75	200	200	3	10.5
H3	Habitacional Densidad Alta	90	70	2.1	111	111	3	10.5
CoU	Corredor Urbano	70	75	2.1	200	300	3	12
CB	Centro de Barrio	50	60	0.75	200	200	2	7
SCU	Subcentro Urbano	50	70	2.0	200	300	3	12
CU	Centro Urbano	90	75	2.1	200	300	3	14
Cst	Centro servicios transporte	n.p.	60	1.25	n.p.	2,500	3	10.5
Csa	Centro servicios administrativos	n.p.	60	1.25	n.p.	2,500	3	10.5
I	Industria	n.p.	60	1.25	n.p.	1,500	2	7
EQ	Equipamiento Urbano	n.p.	50	0.75	n.p.	600	3	10.5
PU	Parque Urbano	n.p.	10	0.1	n.p.	n.p.	1	3.5
CO	Zona de Conservación	n.p.	10	0.1	n.p.	n.p.	1	3.5
INF	Infraestructura Agrícola	n.p.	10	0.1	n.p.	n.p.	1	3.5
AP	Agropecuaria	5	30	0.3	2,000	2,000	1	3.5
H0	Habitacional Densidad Muy Baja	5			2,000	2,000	2	7
HC	Habitacional Campestre	3			500	3,300	1	5
VA	Vivienda - Agrícola (Mixto)	5			200	2,000	1	3.5
CsTu	Centros de servicios Turísticos	n.p.			n.p.	2,000	3	10.5

Nota: En la actualidad se está llevando acabo el proyecto de reordenamiento urbano con la propuesta del equipo de trabajo, esto es posible debido a que se tomaron en cuenta necesidades municipales, poblacionales y estatales, esto aunado a una propuesta de ley que se llevo acabo en el congreso estatal donde se determinan las particularidades y limitantes del articulo 115 constitucional referente a la autonomía de los municipio, pero solo al interior del Estado donde estos tienen la autonomía y capacidad necesaria para desarrollar planes, programas y normas que permitan y promuevan su desarrollo siempre y cuando no contradigan y tomen en cuenta las propuestas estatales y regionales para mejorar el desarrollo por regiones que permite encaminar a un mejoramiento en conjunto para el beneficio de todo el Estado, esta propuesta, ahora ley contribuye a coadyuvar la mejor implementación del reordenamiento urbano con la observación de cuidado y mantenimiento de las áreas rurales.

Nivel programático

Para alcanzar los objetivos previstos en las presentes propuestas fue importante establecer:

I. Planeación del desarrollo, planteando los objetivos estatales y municipales para ajustar las propuestas y los criterios de cada autoridad en pro de su región¹⁰⁶.

II. Determinar con claridad usos y destinos del suelo¹⁰⁷.

III. Establecer las características, eficiencia y suficiencia de la Infraestructura urbana de cada municipio involucrado en el proyecto.¹⁰⁸

IV. El análisis del sistema carretero, transporte y vialidad¹⁰⁹.

V. Comportamiento del mercado inmobiliario y de tierras ejidales¹¹⁰.

VI. Establecimiento, análisis del equipamiento urbano actual y propuesta de nuevo equipamiento¹¹¹.

VII. Análisis de la Imagen urbana¹¹².

VIII. Propuesta de participación de la comunidad y de la administración del desarrollo urbano a través de entrevistas a usuarios y autoridades¹¹³.

IX. Dirección, análisis, supervisión y propuesta de proyecto final.¹¹⁴

¹⁰⁶ Esta tarea fue realizada por el equipo multidisciplinario dirigidos por el Dr. Oscar Terrazas

¹⁰⁷ La regionalización y propuestas de usos de suelo, densificaciones y nuevos usos fueron realizados por el Mtro. Orlando I. Ipiña y la Lic. Claudia C. Carpinteyro.

¹⁰⁸ Investigación y análisis realizado por el Mtro. Luís G. Montiel.

¹⁰⁹ Mismo que llevo a cabo el arq. Jorge Martínez.

¹¹⁰ Análisis realizado por la lic. Claudia C. Carpinteyro.

¹¹¹ Esto se llevo a cabo por el Mtro. Orlando I. Ipiña G., el arq. Balazs Nemeth y la Lic Claudia C. Carpinteyro S.

¹¹² Mtro. Orlando I. Ipiña G.

¹¹³ Lic. Claudia C. Carpinteyro Serrano.

Nivel Estratégico.

1. Estrategias de desarrollo.

- Estrategia de ordenamiento territorial del Corredor Tlaxcala-Puebla, a partir de sus líneas fundamentales que incorporen el Corredor Urbano Industrial Zacatelco-Xicohtzinco-Papalotla-Panzacola y la conurbación Tlaxcala- Chiautempan, así como el desarrollo de los nuevos municipios La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla cuyo perfil de desarrollo va encaminado hacia el sector industrial.

- El reordenamiento urbano implica integrar a las localidades en una sola estructura urbana donde se complementen de manera económica, territorial y urbana, para generar un área de servicios inter-regionales eficientes.

- Desarrollar una consolidación urbana, que implica frenar el crecimiento urbano anárquico mediante el establecimiento de límites para el área urbana, la redensificación de parcelas agrícolas que tienen uso habitacional y la saturación de baldíos; y el apoyo a las actividades que refuercen su función como centro inter-regional de soporte a la industria, al comercio, al abasto y al transporte a nivel local y de corredor urbano. Para ello se requiere el apoyo entre las comunidades y municipios involucrados sin trastocar los intereses de ninguno y fortalecer su desarrollo.

2.-Estrategias políticas o normativas.

Se requiere del establecimiento de normatividad que regule y controle los procesos de adaptación de la población, las autoridades y el territorio.

¹¹⁴ A cargo del Dr. Oscar Terrazas Revilla.

- Políticas de mejoramiento urbano, mismas a las que deben estar sujetas los barrios, comunidades y municipios para el correcto desarrollo del ordenamiento regional.

- Políticas de crecimiento urbano, principalmente para las zonas en proceso de consolidación, controlando el crecimiento anárquico y desarrollando su adecuada consolidación.

- Políticas de conservación ambiental, destinadas primordialmente para las zonas rurales con alta presión por la urbanización como lo son: las áreas agrícolas del Poniente que quedan al Oeste de la avenida periférica en Xitototla y Acomulco, del Eje Vial Poniente en Santa Inés Zacatelco, la zona de la Laguna de Acuitlapilco y San Lorenzo Axocomanitla.

- Políticas de control y mejoramiento del paisaje urbano, en general en toda la zona, pero principalmente en los hitos de valor arquitectónico como iglesias y parques y de paisaje.

3.- Estrategias de zonificación primaria y secundaria:

- Conforme lo establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala, se declara que para las 1,513.7 Has., del territorio del corredor destinado a usos urbanos la **zonificación primaria será:**

- a) Zona urbanizada. Se consideran como integrantes de esta zona las áreas actualmente urbanizadas y las que se encuentran en proceso de urbanización dentro del perímetro del corredor ocupando un 43% del total.

- b) Reservas territoriales. Esta zona ocupa el 12% del total y corresponde con las áreas destinadas a centros de abasto, comercio, transporte e industrias.

c) El 31% al Parque Urbano Guardia y con las áreas necesarias para reordenar y consolidar la estructura urbana y que son susceptibles de ocupar, principalmente hacia el Oriente, que serán incorporadas a partir del año 2000 a la zona urbanizada.

d) El 14 % destinado a la conservación zona ocupa con las áreas agrícolas.

Nota: Esta zonificación se basa en la propuesta por el Programa de desarrollo urbano del Gobierno del Estado y han sido adaptadas para la conjugaron del proyecto.

- De acuerdo con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala, para efectos de determinar los usos y destinos podrán dedicarse las áreas y predios necesarios para el establecimiento de usos urbanos bajo la **zonificación secundaria**:

+ Usos habitacionales:

- H.1. Habitacional de baja densidad.
- H.2. Habitacional de densidad media.
- H.3. Habitacional de densidad alta, etc.

+ Usos mixtos comerciales y de servicios.

- C.1. Calle comercial, hasta 50 viv/Ha.
- C.2. Corredor urbano, hasta 80 viv/Ha.
- C.V. Centro vecinal.
- C.B. Centro de barrio, hasta 50 viv/Ha.
- C.U. Centro urbano, hasta 50 viv/Ha.
- CESCAT. Centro de servicios de apoyo al comercio, el abasto y el transporte.
- Industrial.
- B.T. Bodegas y talleres.

+ Destinos.

- EU. Equipamiento urbano.
- PU. Parque urbano.
- VIAL. Derechos de vía para vialidad.

- INF. Infraestructura.
- ZC. Zonas de conservación.

La normatividad se deberá ser regulada dependiendo de la intensidad de los usos de suelo permitidos y prohibidos en cada zona, el coeficiente máximo de utilización del suelo, el coeficiente máximo de ocupación del suelo, las densidades e intensidades de construcción y a la altura máxima de las mismas.

Bibliografía.

- ACO Cataldo P. Raúl (1980) **“Metodología de la investigación científica”** Ed. Universo, Lima, Perú.
- AGUILAR Miguel Ángel (1998) **”Espacio urbano y prensa urbana en la ciudad de México”** en García Canclinni Néstor, Cultura y comunicación en la ciudad de México, México, UAM-Iztapalapa- Grijalbo.
- AGUILAR Adrián G. (2005). **“Articulación territorial y movilidad laboral en la periferia de la ciudad de México”**, en De Mattos Carlos. Gobernanza, competitividad y redes de las ciudades del siglo XXI. IET/PUG de Chile.
- AGUILAR Adrián G. (1992) **“Dispersión del proceso urbano”** en Revista ciudades. Año 3, No.12 octubre-diciembre de 1992. pag. 24-31.México.
- ALISDAIR Rogers (1995) **“Ethnicity, social networks and situational análisis”**, USA, Berg Publishers, (Traducción de Sergio Tamayo).
- ARISPE Lourdes (1985) **“Campesinado y migración”** Ed. SEP, Foro 2000. México, 153pp.
- BAZANT Jan (1999) **“la tenencia de la tierra en periferias urbanas, en el proceso de absorción metropolitano”** en Revista SISTESIS, año 10, número 28-otoño, pag 50-59, ed. CYAD. UAM – XOCH.
- BORJA Jordi y Manuel Castell (1997). **“De Local y global, la gestión de las ciudades en la era de información”** en El impacto de la globalización sobre la estructura espacial y social de las ciudades, capítulo II. Taurus.
- BOUQUET Emanuelle (2000) **“El manejo de la tierra agrícola: el caso de Tlaxcala (México)”** Escuela Nacional Superior de Agronomía de Montpellier (Francia), dentro del programa de investigación “Dinámicas organizacionales de la agricultura mexicana”.
- CABRALES, Barajas Luís Felipe (1992) **“La centralidad de una ciudad periférica”** en Revista ciudades. Año 3, No.12 octubre-diciembre de 1992. pag.17-23.México.
- CARRILLO Martínez José (1996) **“La sociología: teorías, métodos, tecnicismos y problemas sociales”** Ed. Jocamar, México 460 pp.
- CERTAU Michel de, (1996) **“La invención de lo cotidiano, Artes de hacer”**, Universidad Iberoamericana, Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente y Centro Francés de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, México,.
- CESOP Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (2002) **“Monografías Socioeconómicas”**, Estado de Tlaxcala.
- CHOAY, Francoise (1976). **“El urbanismo, utopías y realidades”**. Editorial Lumen, Barcelona.

- CLUSA Joaquín (1993) **“Captura de plusvalía en España: el problema de contenido Delgado Moya Rubén. Derecho a la propiedad rural y urbana, los asentamientos humanos y el derecho ecológico”** Ed. PAC S.A. de C.V., DF. México
- CORRAL y Béker Carlos (2001), **“Lineamientos de diseño urbano”**, Trillas, México, 4ª edición.
- Cruz Rodríguez Ma. Soledad (1994) **“Crecimiento urbano y procesos sociales en el Distrito Federal (1920 -1980)”** UAM-Azc. México DF.
- Cruz Rodríguez Ma. Soledad (1994) **“Políticas agrarias en la periferia ejidal de la ciudad de México”** en Sociológica, año 10n No. 29, pp.157- 178. México DF.
- Cruz Rodríguez Ma. Soledad (1994) **“Procesos urbanos y ruralidad en la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”** en Estudios Demográficos Urbanos, vol.17. No. 1, pp. 39 -76. México DF.
- DELGADILLO Macías, Javier coordinador (2005) **“El desarrollo territorial en Tlaxcala” Dimensiones rurales y opciones de ordenamiento espacial en la región oriente.**
- DELGADO Campos Javier (2003), **“Urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad-región”** en Nuevos enfoques de la relación campo-ciudad Sociológica enero-abril-2003, año 18, número 51. UAM-Azc. México D. F.
- DELGADO Campos Javier (2003), **“Urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad-región”** Instituto de Geografía, UNAM, México DF.
- DELGADO Javier y Manuel Suárez (2007), **“La expansión urbana probable en la Ciudad de México. Un escenario pesimista y dos alternativos para el año 2020”** en Estudios demográficos. y urbanos, vol. 22. año 1, enero- abril 2007. Colegio de México, México D.F. pag. 101- 142.
- DE MATTOS Carlos y Luís Rizzo Pérez (2005). “Globalización, redes, nodos y dinámica metropolitana: el Gran Santiago en los noventa” en De Mattos Carlos **“Gobernanza, competitividad y redes de las ciudades del siglo XXI.** IET/PUG de Chile.
- ESQUIVEL Hernández María Teresa (2001) **“Familia, espacio habitacional y vida cotidiana: los programas públicos de vivienda en la ciudad de México”**, Tesis para obtener el grado de Doctor en Diseño, Línea de Estudios Urbanos.
- ESQUIVEL Hernández María Teresa (1995) **“ Dinámica socio-espacial de la zona metropolitana de la ciudad de México y patrones de segregación 1980-1990 ”** Anuario de Estudios Urbanos #2 Ed. UAM-Azc. 316-340pp
- GALINDO, Luís Jesús (1987).” **Movimiento social y cultura política”.** Universidad de Colima, Colima. Organización social y comunicación. Premio editorial, México.
- GANSA Manuel y otros (2001) **“Ruburbia”** Diccionario Metapolis de la Arquitectura avanzada, Barcelona, España.

- GARCÍA Coll Julio (1993) **“Apuntes de diseño de los asentamientos humanos”**, Editorial UAM-Xoch., México.
- GEERTZ Clifford (1990) **“La interpretación de las culturas”**, Gedisa, España.
- GEORGE Marcus (1998) **“Ethnography trough thick and thin”**, Princeton University Press, Princeton New Jersey. Traducción de Miguel Angel Aguilar.
- GEORGE, Pierre (1977). **“Geografía urbana”**. Editorial Ariel, Barcelona.
- GONZALEZ Jorge (1994) **“Telenovelas al día. Protocolo de observación etnográfica”**. *En Más culturas, Ensayo sobre realidades plurales*, México, CONACULTA.
- GUTIÉRREZ Castañeda Griselda (1996) **“El concepto de género: una perspectiva para repensar la política”** en La Ventana, revista del Centro de estudios de Género de la Universidad de Guadalajara, ed. 5, Guadalajara, Jalisco.
- HANNERZ, Ulf (1986). **“Exploración de la ciudad”**. Fondo de Cultura Económica, México.
- HELLER, Agnes (1972). **“Historia y vida cotidiana”**. Ediciones Grijalbo, Barcelona.
- HUAMAN, Herrera Elías Antonio y Adán Barreto Villanueva (2002) **“Acceso al suelo para las nuevas generaciones de los barrios y colonias de Chimalhuacán”**. Avances de investigación. El Colegio Mexiquense. Consejo Estatal de Población, A.C.
- HUAMAN, Herrera Elías Antonio y Rocío González (2006). **“El nuevo hábitat de la irregularidad territorial en el municipio de Chimalhuacán, Zona Metropolitana de la Ciudad de México”** en Anuario de estudios Urbanos: Historia-Cultura- Diseño 2006, número 2, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco. México DF.
- HUAMAN, Herrera Elías Antonio (2003). Conferencia en el **“Café de la Ciudad 2003”**, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco, Diseño.
- INEGI (1994) **“Resumen Nacional, resultados definitivos, VII Censo Ejidal”** Ed. INEGI, México 14-15pp
- INEGI (1994) **“Censo agrícola-ganadero 1991, tomo I. Tlaxcala”** Ed. INEGI 396 pp
- INEGI (1997) **“Manual del crítico codificador”** Ed. INEGI México
- INEGI (1999) **“ABC, Selección de Términos jurídicos, administrativos, técnicos y sociales”** Ed. INEGI México.
- INEGI (2000) XII Censo General de Población y Vivienda del Estado de Tlaxcala. México.
- IPIÑA, García Orlando Isaac (2007). **“Imagen regional y áreas de transición rural-urbano en el corredor Tlaxcala – Santa Ana Chiautempan – Zacatelco. Una propuesta metodológica al estudio de la imagen regional”** Tesis para optar el grado de maestro en Diseño, Línea de investigación: urbanos, en la Universidad Autónoma Metropolitana - Azcapotzalco.
- IRACHETA Cenecorta Alfonso (1998) **“Producción del marco construido, formas de apropiación del suelo y la vivienda”**, en Investigación urbana y regional: balance y

perspectivas, de la Revista Ciudades N° 37, enero- marzo. Red Nacional de Investigación Urbana; Puebla- México.

- IRACHETA Cenecorta Alfonso (2005) “**Observar la ciudad científicamente para entender más y actuar mejor**”, en Agenda Habitat, de la Revista Ciudades N° 68, octubre-diciembre. Red Nacional de Investigación Urbana; Puebla- México.
- IRACHETA Cenecorta Alfonso (2005)
- Colegio Mexiquense, Zinacantepec, México, agosto 2006.
- KELLER, Suzanne (1975). “**El vecindario urbano**”. Siglo XXI editores, Madrid.
- KNOKE David y Kulinsky James H. (1991) “**Networks analysis: basic concepts**” Grahame Thompson et al, *Markets, hierarchies and networks*, London Sage publications, The open university.
- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala 2000.
- La Ley Federal de Vivienda, 2000.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 2000.
- LOMNITZ Larissa (1975) “**Cómo viven los marginados**”, Editorial siglo XXI, México.
- LYNCH Kevin (1960) “**La Imagen de la ciudad**” Ed. Gustavo Gilli S.A. Barcelona
- MAUSS, Marcel (1974). “**Introducción a la etnografía**.” Ediciones Istmo, Madrid.
- MEAD, George Herbert (1968). “**Espíritu, persona y sociedad**”. Editorial Paidós, Buenos Aires.
- Ramos, Sergio (1972). *Urbanización y servicios públicos en México*. UNAM, México.
- MERLIN P. y Choay F. (1988) “**Diccionario del Urbanismo**” Ed. Presses Universitaires de France, Francia
- MOLES Abraham, (1995) “**Las Ciencias de lo Impreciso**”, Miguel Ángel Porrúa- UAM Azcapotzalco, México.
- MORALES Carlos (2003). “**Invitando al debate sobre la recuperación de plusvalías del suelo urbano**” Tercer seminario Internacional: “Recuperación de plusvalías del suelo urbano”. 12 y 13 de junio del 2003, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. UNAM, Coordinación de Humanidades, Lincoln Institute..
- Mancuello Manuel (2006) “La tenencia legal de suelo en México desde la óptica del Dr. Alfonso Iracheta” Colegio Mexiquense, Zinacantepec, México, agosto 2006.
- OFICIALIA Mayor de Gobierno (2004) “**Código financiero para el Estado de Tlaxcala y sus municipios**” 2a reimpresión Tlaxcala, México
- OSEAS Mtz. Teodoro y Mercado M. Elia (1992) “**Manual de Investigación urbana**”, Trillas, México.
- PACHECO Ladrón Guevara Lourdes C. (2002) “**La ruralidad**” en Ciudades #54, revista trimestal del RNIU, Puebla, Pueb.

- PACHECO Ladrón Guevara Lourdes C. (1999) **“Educación y empleo en el medio rural. El derecho al presente de los jóvenes rurales”** Ponencia presentada en el Encuentro Regional sobre Juventud rural: retos y desafíos para una agenda rural del nuevo milenio. Organizado por el IICA y el Ministerio de la Juventud, la Mujer, la Niñez y la Familia de Panamá.
- PARNREITER Christok (2002). **“México: The making of a global city”** en Sassen Saskia editor Global networks linked cities. Routledge.
- Plan de Desarrollo municipal. La Magdalena Tlaltelulco 2003.
- Plan de Desarrollo Municipal de Santa Isabel Xiloxotla 2003.
- Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Tlaxcala 1999-2005, Tlaxcala, México.
- PROCURADURÍA Agraria (1993) **“Nueva legislación Agraria, Art. 13”** Ed. PA, México. 20,44pp
- PROCURADURÍA Agraria (1993) **“Glosario de Términos Jurídicos”** Ed. PA, México 73pp
- PROCURADURÍA Agraria (1995) **“Glosario de Términos Jurídicos”** Ed. PA, México 17pp.
- Programa de Desarrollo urbano de la ciudad de Santa Ines Zacatelco, 2003 – 2006.
- Programa de Desarrollo urbano de la ciudad de Santa Ana Chiautempan, 2003 – 2006.
- Programa de Desarrollo Intermunicipal Tlaxcala – Chiautempan 1998.
- Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.
- RAMÍREZ Velásquez Blanca R. (2003), **“La vieja agricultura y la nueva ruralidad: enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural”** en Nuevos enfoques de la relación campo-ciudad Sociológica enero-abril-2003, año 18, número 51. UAM-Azc. México D. F.
- REGISTRO Agrario Nacional (1996) **“Diversos conceptos de las tierras destinadas a la creación de un poblado”** Ed. RAN, México 5pp
- REGISTRO Agrario Nacional (1996) **“Información sobre el avance acumulado del Procede al 6 de enero de 1997, Dirección General de Certificación, Titulación e Inscripción de Sociedades”** Ed. RAN, México
- ROBLES Berlanga Héctor Manuel (1996) **Tipología de los sujetos agrarios Procede”** en Estudios Agrarios: Revista de la Procuraduría Agraria, No. 4 julio-septiembre, México. 11-39 pp.
- ROSALES Ortega Rocío (2003), **“Tlaxcala, Un distrito industrial”** en Nuevos enfoques de la relación campo-ciudad Sociológica enero-abril-2003, año 18, número 51. UAM-Azc. México D. F.
- SASSEN Saskia (2004). “Ciudades en la economía global” en Nava Patricio y Marc Zimmeran editores, **Enfoques Teóricos y metodológicos en las ciudades latinoamericanas en el nuevo(des)orden mundial**. Siglo XXI.
- SCHJETNAN Mario y otros (1997), **“Principios de diseño urbano”**, Árbol editorial, México.
- SCHWARTZ, Howard y Jacobs, Jerry (1984). **“Sociología cualitativa.”** Editorial Trillas, México.
- SECRETARÍA de la Reforma Agraria (1992) **“Ley agraria”** Ed. SRA, México 363pp

- TERRAZAS Revilla Oscar (1995) **“Los ejes de la metropolización”** Anuario de Estudios Urbanos #2 Ed. UAM-azc. 316-340pp
- TERRAZAS Revilla Oscar (1996) **“Mercancías inmobiliarias”** Anuario de Estudios Urbanos #2 Ed. UAM-azc. 66pp
- TERRAZAS Revilla Oscar coordinador. (2005) **“La ciudad de los caminos”** Ed. CONACYT-UAM-A, México DF.
- UNIKEL, Luís (1976). **“El desarrollo urbano de México”**, El Colegio de México, México.
- VEJARANO Alvarado María Clara, (2003). **“Participación en plusvalías Colombia: proceso en construcción”**. Tercer seminario Internacional: “Recuperación de plusvalías del suelo urbano”. 12 y 13 de junio del 2003, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. UNAM, Coordinación de Humanidades, Lincon Institute.
- VILA Pablo (1997), **“Estudios sobre las culturas contemporáneas”**, 5/Segunda Época, Junio, Universidad de Colima, Coima, México.
- WALMSLEY David (1988) **“Urban living. The individual in the city, Essex & New York”** Longman, Scientific and Technical.
- WARMAN Arturo (1996) **“La reforma al artículo 27 constitucional”** en la Jornada, el 8 de abril de 1994 y Estudios Agrarios: Revista de la Procuraduría Agraria N° 2 enero-marzo. México 9-25pp
- WILDNER Kathir (1998), **“El zócalo de la ciudad de México. Un asentamiento metodológico a la etnografía de una plaza”**, En Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura, Diseño, UAM Azc. México.
- WOLF Eric R. (1966) **“Peasants”** Ed. Foundation of modern Antropology Series, Michigan USA 116pp
- WOLF Mauro (1982). **“Sociologías de la vida cotidiana.”** Ediciones Cátedra, Madrid.
- YIN Robert (1984) **“Case study research. Design and methods”**, USA, Sage Publication. Traducción Jorge Ortiz Segura.

Portales de Internet:

<http://www.lincolninst.edu/main.html>.

<http://www.coreti.gob.mx>

<http://www.inegi.gob.mx>

<http://www.ran.tlaxcala.gob.mx>

<http://www.tlaxcala.gob.mx>.

<http://www.laneta.apc.org/> Procede.

Hemerografía:

- El diario "el Sol de Tlaxcala" enero de 1970- enero del 2004, de mayo-2004 – enero 2005, Tlaxcala, Tlaxcala. México.

Archivo Fotográfico:

Recopilación de imágenes fotográficas durante la investigación de campo a cargo del Dr. Oscar Terrazas, Mtro. Orlando Ipiña, Balazs Nemeth.
Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT).

Anexos:

- Glosario.
- Leyes, planes y reglamentos.
- Índices de esquemas, fotografías, gráficos, planos y tablas.

Glosario:

Apropiación.- Este término se refiere a la forma en que las personas viven o utilizan un espacio, lugar o cosas a partir de sus actividades cotidianas, es decir logran adaptar las actividades y practicas, ya sean, económicas, sociales, políticas, culturales, familiares, tradicionales y religiosas al espacio, lugar o cosas con las que conviven cotidianamente.

Un ejemplo común de esto se dio cuando se presentaban migraciones de familias rurales a la ciudad y al lograr establecerse trasladan sus actividades y costumbres al espacio como lo es la cosecha de traspatio o crianza de pequeños animales de corral, la construcción de una vivienda como se hace en su lugar de origen (en algunos casos con cuartos continuos y un patio central que los une) los adornos y

de la vivienda, el acomodo del espacio interior y dentro de las habitaciones, así como el uso que se le da a cada una de ellas, etc.

Apropiación del suelo.- Utilizando el mismo sentido de apropiación del lugar, espacio y cosas con las que uno convive cotidianamente la apropiación del suelo se refiere a la forma en que se adapta el suelo a las actividades que se realizan de forma cotidiana o las nuevas necesidades que surgen conforme los cambios en la estructura familiar, educativa, cultural y socio-económica; independientemente de lo establecido legal o institucionalmente.

Un ejemplo de esto es: las actividades agrícolas de traspatio en una zona urbana, la construcción de locales en una zona habitacional, de vivienda o comercio en una zona de uso de suelo agropecuario, la ampliación no reglamentaria de la vivienda a partir de las necesidades de espacio de la familia, etc.

Asamblea ejidal.- Es el órgano supremo del ejido o la comunidad, la cual está integrada por todos los ejidatarios(as) y/o comuneros(as) y su competencia es: la formulación y modificación del reglamento interno; ver asuntos económicos, cuentas, balances y aplicación de recursos; aprobación de contratos y convenios para uso o disfrute de terceros de las tierras de uso común; delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, así como su régimen de explotación; regularización de tenencias y posesiones; adopción del dominio pleno.

Barrio.- Es aquella fracción del territorio de una ciudad, dotada de una fisonomía propia y caracterizado por las trazas distintivas que le confieren una cierta unidad y una individualidad, el barrio generalmente es independiente de todo límite administrativo. Se habla todavía de barrio para designar la comunidad de los habitantes de una parte de la ciudad.

Comunero.- Es el término que otorga la ley al sujeto que forma parte de una comunidad agraria, el cual tiene derecho a las tierras del repartimiento y a disfrutar de los bienes de uso común. La calidad de comunero se adquiere legalmente por ser miembro de un núcleo de población campesina, que de hecho o por derecho guarda el estado comunal.

Dominio pleno.- Este término como ya se ha definido con anterioridad se refiere al término legal establecido para denominar a la propiedad ejidal que adquiere categoría de propiedad privada y no a la utilización total del terreno o propiedad.

Ejidatario. El artículo 12 de la Ley Agraria define a esta figura como "los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales", es decir, al uso, repartimiento y explotación de tierras ejidales.

Ejido.- Núcleo de población conformado por las tierras de uso colectivo denominadas como ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos en los mismos.

Estructura territorial.- Entendiéndose por estructura territorial a la conformación y características del suelo, a los límites territoriales y al marco legal que lo define, a las actividades y usos de suelo que se lleva a cabo de forma cotidiana; a la dotación, tipo de servicios y la infraestructura que los conforma, etc.

Infraestructura.- La infraestructura se refiere a aquellas obras o construcciones existentes, las cuales se utilizan como apoyo en las actividades dedicadas a mejorar o elevar la calidad de vida de los habitantes y son: presas, tanques elevados, carreteras, terracerías, vías de comunicación, etcétera.

Mercado inmobiliario.- Como ya se mencionó en el capítulo correspondiente el mercado inmobiliario se refiere a la presentación de bienes inmuebles (que pueden ser construidos o no, como: locales comerciales, casas, bodegas, terrenos, etc.) que en busca de la mejor realización monetaria de sus características; entendiéndose a este

como: la conjunción en tiempo y espacio de elementos que tienen que ver con la realización monetaria de bienes inmuebles dependiendo de sus cualidades y características, es decir, la búsqueda de la mejor realización del valor a partir de la oferta y demanda

Parcela.- Porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

Parcelamiento formal. El aprobado por la unidad competente y que cuenta con el plano de parcelamiento legalmente registrado.

Plano interno del ejido. Es el resultante de la delimitación de las tierras al interior del ejido.

Plusvalía.- "...obtención de una revalorización en una propiedad sin tener que realizar inversión en ella. Aumento de valor de un bien mueble o inmueble por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva del propietario o poseedor." (Vejarano:2003)

Pobladores.- los pobladores son aquel grupo de personas que vive en una región o territorio de forma permanente, son los habitantes del lugar.

Poblamiento.- Se le denomina poblamiento al asentamiento humano con una permanencia constante en un periodo de tiempo, que comparte características de habitabilidad entre el grupo de construcciones que lo conforman, es decir un asentamiento de viviendas de tipo rural, una colonia popular, zona residencial, etc.

Polígono ejidal. Corresponden a los linderos y la superficie de cada acción agraria o conjunto de acciones agrarias, mediante las cuales se asignaron tierras al ejido,

incluyendo dentro de tales acciones a las dotaciones, ampliaciones, divisiones, fusiones, permutas, etcétera.

Posesionario(a). Campesino que tiene en posesión, es decir, ocupa, cultiva y cosecha, tierras ejidales, ya sean éstas parceladas o de uso común, y que no ha sido reconocido como ejidatario por la asamblea o el tribunal agrario competente, es decir, que tiene el derecho de explotación, pero no tiene voz ni voto en la asamblea.

Prácticas agrarias.- se refiere a las actividades relacionadas con el acceso, el uso y explotación del recurso tierra.

Predio. Terreno con o sin construcción cuyos linderos forman un perímetro cerrado; el lote surge de la división de un terreno con motivo de un fraccionamiento. Porción de terreno comprendida dentro de un perímetro cerrado, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.

Predio urbano: El que se encuentra dentro de los límites del área de influencia de las ciudades o poblaciones y cuente como mínimo con los servicios de agua y electricidad, y se localice sobre calles trazadas.

Predio rústico: El que estando fuera de los límites a que se refiere la fracción anterior, sea por naturaleza, susceptible de actividades agropecuarias o en general de cualquier otra actividad económica primaria.

Propiedad: es definida como el "dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio" (Diccionario Jurídico Mexicano). "La propiedad de un terreno es una función pública (...) y la regulación de esa propiedad es una función pública." (Bejarano: 2003).

Propiedad pública: Se refiere a los terrenos, bosques o aguas que son dominio de la federación, gobiernos estatales o municipales y que el responsable de la unidad de producción ejidal explota, ya sea en concesión o posesión.

Propietario.- es la persona que contiene los derechos legales de posesión, uso, explotación y organización de los bienes en cuestión. La legislación civil señala: "...el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (art. 830 del Código Civil).

Oscar Terrazas distingue varios tipos de propietarios¹¹⁵ de acuerdo a la cantidad y tipo de propiedades que poseen y distingue dos tipos, el ámbito interno y el externo con respecto a los límites de la ciudad:

1.- **Ámbito interno:**

a) **Gran propietario urbano:** se refiere al propietario que concentra un número considerable de terrenos pequeños bien situados y, por tanto, de gran valor, o algunas propiedades baldías de grandes dimensiones y con posibilidades de desarrollo a corto plazo.

e) **Propietario urbano medio:** comprende a los propietarios de un número limitado de pequeños predios bien situados o de algunos terrenos medianos por desarrollarse.

f) **El Estado:** tanto como propietario de diversos tamaños y de variada localización, (...) se convierte en un propietario territorial decisivo en el desarrollo urbano.

g) **El pequeño propietario urbano:** incluye al conjunto de dueños del predio que ellos mismos y sus familias ocupan. (...) no poseen otra propiedad y representan más del 90% del total de propietarios y más del 60% de la superficie ocupada.

2.- **Ámbito externo:**

a) **Grandes terratenientes de la periferia:** propietarios privados de grandes extensiones de suelo en las orillas de la ciudad.

¹¹⁵ Terrazas: "la Ciudad de los caminos" 2005. páginas 39 y 40.

b) **Pequeños propietarios de la periferia:** pequeños propietarios agrícolas, cuyas tierras son la base que da lugar a grandes propiedades (...).

c) **Ejidatarios y comuneros:** (...) Concentran terrenos de grandes dimensiones en sus ejidos (...) representan entre el 60 y el 80% de los desarrollos de la periferia de las ciudades mexicanas (...).

d) **El Estado:** en los distintos niveles, que incluye el nivel federal, especialmente en el sentido del punto anterior (...).

Rural-urbano.- Estos conceptos ya sea enlazados o por separado son difícil de definir, debido a que por lo general se ha desarrollado conceptos que hacen referencia uno al otro a partir de sus contrastes, pero con indeterminaciones constantes como por ejemplo:

“los conceptos rural y urbano son determinados por dos estilos de vida fundamentalmente diferentes, el estilo de vida rural es el estilo del hacer autónomo, en convivencia con el medio natural, es un estilo generalista donde el hombre debe saber de todo un poco para sobrevivir. El estilo de vida urbano es el estilo del consumo de satisfactores heterónomos, fuera del medio natural, es un estilo especialista donde el hombre tiene que saber mucho de poco para tener derecho a que otros le proporcionen lo demás...

La relación urbano-rural, es la relación de dos estilos de vida que se oponen uno al otro y que al mismo tiempo se sirven de contrapeso limitándose mutuamente” (.Luna, 2000: Cf.)

“Campo y ciudad son dos realidades que coexisten en nuestra sociedad;... proceso de urbanización irreversible que no puede frenarse y que es necesario aprender de él...” (Ortiz, 2000: Cf.)

Para el INEGI una comunidad rural es aquella que cuenta con menos de 2500 habitantes, mientras que una comunidad urbana cuenta con más de 5000 habitantes.

Tenencia de la tierra.- Este término ya se ha definido con anterioridad en el capítulo correspondiente; sin embargo, se aclara que se refiere a la **calidad de propiedad sobre una porción del suelo** de diferentes categorías expresadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 en el título primero, capítulo 1 en el Artículo 27 referente a la soberanía territorial, bajo las condiciones y característica que este artículo mismo establece.

Terreno. Espacio de tierra o suelo. Los terrenos suelen clasificarse de la siguiente manera para fines catastrales:

- a) Áridos cerriles: terrenos estériles, ásperos o accidentados e inútiles para fines de agostadero.
- b) Baldíos: terrenos de la nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido deslindados ni medidos.
- c) De agostadero: los que no siendo de cultivo, se dedican a la cría de ganado por sus condiciones propias al contar con aguas permanentes y pastos.
- d) De riego: los que en virtud de obras artificiales, disponen de agua suficiente para sostener de un modo permanente los cultivos propios de la región, con la independencia de la precipitación pluvial.
- e) De temporal: los que tienen humedad necesaria para que los cultivos propios de la región, se desarrollen durante su ciclo vegetativo, cuya agua provenga exclusivamente de la precipitación pluvial.
- f) En breña: terrenos en estado natural, no trabajados.
- g) Forestales: los que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal, que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.
- h) Mineros: los que por sus condiciones naturales sean susceptibles de explotación minera.

Tierras agrícolas. Suelos utilizados para el cultivo de vegetales y que no están dedicadas a alguna otra actividad económica.

Tierras comunales. Son las pertenecientes a las comunidades agrarias.

Tierras ejidales. Son aquellas que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o que han sido incorporadas a éste por cualquier medio lícito.

Tierra libre de construcción.- Este término utilizado principalmente en el capítulo referente al mercado inmobiliario se refiere a aquella porción de terreno que se encuentre sin ningún tipo de estructura, ya sea edificaciones o pie de ellas, que afecten en su valor monetario.

Uso de suelo legal: se refiere al establecimiento de un marco legal de la organización territorial del uso de suelo, actividades y construcciones que se pueden desarrollar. El cual es reglamentado por el poder gubernamental en planes y programas que obedecen a la búsqueda de un desarrollo ordenado del territorio. Este poder gubernamental lo ejerce en cualquiera de sus tres niveles (Municipal, Estatal o Federal) que determina y reglamenta con forme a sus competencias especificadas en la Constitución, el uso de suelo por zonas y áreas, así como las actividades permitidas.

Usuario: Este término se refiere a aquella persona o grupo de personas que mantiene una relación de uso, explotación o aprovechamiento de un espacio, lugar o cosas. Valores unitarios los que permitan realizar un avalúo general de la propiedad raíz en el estado, tomando en cuenta los elementos físicos, económicos o cualquier otro que influya o pudiera influir en el valor de los precios y las construcciones.

Valor.- Parámetro cuantificador a partir de la apreciación y reconocimiento de las cualidades y características de algo. Existen varios tipos de valor: valor monetario, simbólico, subjetivo, etc.

Valor del suelo.- El valor monetario de un terreno sintetiza las características físicas de la tierra, y sus condiciones de ubicación relativa, así como la competencia por lograr la cantidad más rentable por la inversión.

El valor que el campesino le da al suelo, es mas subjetivo a sus necesidades, ya que este sintetiza las luchas. Las garantías, las injusticias libradas, victorias ganadas en la revolución como parte de su reivindicación, además de ser su sustento y forma de vida, no es una mercancía y no se busca la forma mas rentable de su inversión, se busca lograr mantenerla para no perderla y que esta sea suficiente y capaz de alimentar a la familia, entre otros valores y usos y acepciones que tiene.

Valores unitarios: los que permitan realizar un avalúo general de la propiedad raíz en el estado, tomando en cuenta los elementos físicos, económicos o cualquier otro que influya o pudiera influir en el valor de los precios y las construcciones.

Zona urbana consolidada.- Territorio de una comunidad o unidad político-administrativa con características de urbanización no sólo a la acumulación de más de 5,000 habitantes como lo marca el INEGI para una población urbana, sino que también se refiere al grado de urbanización que tenga una localidad como la dotación de servicios, pavimentación de calles primarias, secundarias, etc., infraestructura y equipamiento básico destinado a la vivienda, comercio y demás servicios con cierto grado de fortalecimiento estructural y físico en cuanto al equipamiento y construcciones como que el tipo de materiales de construcción sean duraderos.

Zona de urbanización ejidal.- Es la superficie que material y jurídicamente se segrega de un ejido para destinarla al caserío, calles, plazas, edificios públicos, casa de comunidad, parques, mercados y demás servicios requeridos por el desarrollo urbano y social de un poblado agrario

Leyes, planes y reglamentos:

“M.V.Z. ALFONSO ABRAHAM SÁNCHEZ ANAYA, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 46 FRACCIÓN II, 69 Y 70 FRACCIONES II Y XXXIV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1 FRACCIÓN I, 2 FRACCION XIV, 3, 4 Y 9 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE TLAXCALA; Y

CONSIDERANDO

- I. Que el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece entre sus objetivos rectores: crear condiciones para un desarrollo sustentable, mediante el crecimiento con calidad e interacción de los ámbitos económico y social con el medio ambiente y los recursos naturales; asegurar el desarrollo incluyente, ampliando las oportunidades de participar en la actividad económica a quienes viven en condiciones de marginación, reduciendo la inequidad en la distribución del ingreso, en la creación de empleos y autoempleos, en mejores ingresos y desde luego en mejor calidad de vida; y, promover el desarrollo regional equilibrado, cuyo propósito es lograr un desarrollo económico competitivo, socialmente incluyente, ambientalmente sustentable, territorialmente ordenado y financieramente viable para cada región y entidad de la República Mexicana.
- II. Que el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, señala que:
 - a). En México se viven situaciones de fuertes contrastes, sobre todo en materia de desarrollo social y económico, resultado entre otros factores, de la falta de políticas de desarrollo regional;
 - b). La política de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano implica la relativa multiplicación de oportunidades equiparables para el desarrollo en centros urbanos alternativos a las zonas metropolitanas; y,
 - c). La ordenación del territorio es una política de Estado que permite maximizar la eficiencia económica del territorio, garantizando al mismo tiempo, su cohesión social, política y cultural en condiciones de sustentabilidad.
- III. Que en congruencia con los lineamientos nacionales, el Plan de Desarrollo Estatal 1999-2005, establece dentro de sus objetivos el promover un desarrollo urbano con mayor equilibrio, que permita a la sociedad Tlaxcalteca vivir en las condiciones de seguridad que merece, disponiendo de servicios básicos de calidad dentro de un marco de conservación y preservación del medio ambiente.

- IV. Que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Tlaxcala, en su artículo 3, establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad tenderá a mejorar el nivel de vida de la población urbana y rural mediante: La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población; la armónica interrelación de la ciudad y el campo, la distribución equitativa de los beneficios y cargas del proceso de urbanización; la equilibrada distribución de los centros de población en los municipios del Estado; la estructura interna de los centros de población, la dotación suficiente y oportuna de infraestructura equipamiento y servicios urbanos; la conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos; el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria de los centros de población y la participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.
- V. Que el Ordenamiento Territorial del Estado se basa en el análisis e investigación del proceso de desarrollo y urbanización histórico, en sus fortalezas y debilidades relacionadas con las actividades económicas, con los aspectos demográficos, los sistemas y subsistemas urbanos, para presentar un horizonte de planeación a mediano y largo plazos, como el deseable para el desarrollo de Tlaxcala, lo que propone continuidad y coherencia en programas específicos.
- VI. Que en la elaboración del presente Programa, se tomo en cuenta la participación de las dependencias de los gobiernos federal, estatal y municipales en el seno del Subcomité de Ordenamiento Territorial del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Tlaxcala (COPLADET); de los municipios y sus autoridades en reuniones regionales de presentación y consulta celebradas en los Municipios de Apizaco el 22 de octubre, Huamantla el 24 de octubre, Calpulalpan el 23 de octubre, Tlaxcala el 25 de octubre, Tlaxco el 23 de octubre y Zacatelco el 25 de octubre todos del año 2002. Posteriormente el 13 de diciembre del mismo año se realizó un Taller, presentando la propuesta del mejor escenario para el uso y aprovechamiento del territorio, al que asistieron 40 representantes de dependencias publicas, privadas y sociales.
- VII. Que con fecha 25 de febrero de 2003, se aprobó el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial de Tlaxcala en sesión plenaria del Subcomité de Ordenamiento Territorial del COPLADET.
- VIII. Que dada la necesidad de revertir los desequilibrios actuales y ordenar adecuadamente el territorio del Estado, la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, se abocó a la elaboración del presente Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con base en estudios técnicos que permitieron identificar, clasificar y establecer el nivel de desarrollo municipal y regional, así como su potencial respectivo, producto del análisis de los aspectos naturales, económicos y sociales de la población y el territorio, así como de los asentamientos humanos, con el fin de inducir acciones e inversiones de la

iniciativa privada, de la sociedad y del gobierno y propiciar en el mediano y largo plazos mejores niveles de bienestar a los Tlaxcaltecas.

Código Financiero del Estado de Tlaxcala.

Título tercero

Leyes de ingreso del Estado y los Municipios.

Capítulo I

Estimación de los ingresos:

Artículo 80. *“El Estado y sus municipio, en su respectivo ámbito de competencia, estimarán los ingresos que durante un año fiscal deban percibir de conformidad con las bases establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado, en este código y en las demás disposiciones aplicables, la cual servirá de base para la elaboración de la iniciativa de Ley de Ingresos respectiva.”*

Capítulo IX

Derechos Estatales

Sección primera

Derechos o servicios prestados por Dependencias del Poder Ejecutivo

En la Subsección Primera

Derechos o servicios prestados por la Secretaría de Gobierno:

Artículo 147. Los servicios prestados por la Secretaría de Gobierno, a través de las notarias y Registro público de la Propiedad y del Comercio, que de manera específica se señalan en este artículo, causarán los derechos siguientes:

Concepto

I. inscripción de escrituras y documentos que contengan actos cuyo contenido implique traslación de dominio de bienes inmuebles, tales como compra venta, (...) y demás similares. (...)

Derechos causados (impuestos)

1% de su valor señalado en el dictamen vigente emitido por el Instituto de Catastro. (...)

IV. Asentamiento de inscripciones que fueren necesarias sobre actos, contratos, convenios o autorizaciones por los que se fraccione, lotifique, relotifique o subdivida un predio, incluyendo los casos de conjuntos urbanos, se construyan o no en régimen de condominio, de acuerdo con lo siguiente:

a) Lote o fracción que no exceda los 100m², por cada uno.

b) Lote o fracción que exceda los 100m², por cada uno...

XI. Inscripción de testimonios que contengan la certificación de una propiedad que acaba de adquirir la calidad de dominio pleno.

- Dos días de salario mínimo.

- Cuatro días de salario mínimo.

- El 1% de su valor señalado en el dictamen vigente emitido por el Instituto de Catastro.

Subdirección quinta

Derechos por servicios prestados por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 159. Los servicios proporcionados por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda causarán los respectivos derechos, mismos que deberán pagarse de la siguiente manera:

Concepto	Derechos causados (Impuestos)
I. Expedición de dictámenes de uso de suelo, se considerará el tipo de uso o destino del inmueble, la superficie del terreno y la construida, si la hay:	
a) Por habitacional, vivienda	10% de un día de salario

unifamiliar y plurifamiliar.	mínimo por m ² de construcción (si existe), más 2% de un día de salario mínimo por m ² de terreno y servicios.
b) Comercio y servicios.	15% de un día de salario mínimo por m ² de construcción, más 2% de un día de salario mínimo por m ² de terreno para servicios.
c) Industria:	
De 1 a 500m ² de construcción.	25% de un día de salario mínimo por m ² de construcción, más 2% de un día de salario mínimo por m ² de terreno para servicios.
De 500m ² en adelante.	
d) Equipamiento urbano.	Sujetos a estudios específicos para dictaminar su cobro.
e) Expedición de dictámenes de no afectación de obra pública.	38 días de salario mínimo.
f) Estudios de prefactibilidad de usos de suelo para vivienda por número:	
De 1 a 10 viviendas	
De 11 a 80 viviendas	20 días de salario mínimo.
De 81 a 200 viviendas	
De 201 en adelante.	50 días de salario mínimo
	100 días de salario mínimo
g) Estudios de prefactibilidad de usos para vivienda por m ² .	1 día de salario mínimo por cada vivienda
Menos de 500m ² .	
De 500 a 2,000m ² .	

De 2,000 a 5,000m².

40 días de salario mínimo

h) Estudios de prefactibilidad de usos de suelo para industria:

100 días de salario mínimo

Menos de 5.000m².

200 días de salario mínimo.

De 5,000 a 20,000m².

más de 20,000m².

II. Por la autorización de fraccionamientos y notificaciones con fines urbanos.

80 días de salario mínimo

En caso de división, el cobro se aplicará sólo al área por segregarse de la superficie total y si es fusión el cobro será por superficie que se adiciona.

150 días de salario mínimo

200 días de salario mínimo

III. Por la autorización de fraccionamientos, notificaciones y fusiones de terrenos agropecuarios:

5% de un día de salario mínimo por m² de terreno.

De 1m² hasta 10,000m².

De más de 10,000m² hasta 20,000m².

De más de 20,000m² en adelante.

En caso de división, el cobro se aplicará sólo al área por segregarse de la superficie total y si es fusión, el cobro será por la superficie que se adiciona. (...)

40 días de salario mínimo

80 días de salario mínimo

V. Por regularización de uso de suelo, cuando ya se haya elaborado por parte del propietario trabajos dentro del predio respectivo, el cobro será el doble de lo establecido en la fracción I de este Artículo.(...)

100 días de salario mínimo

Título sexto

Ingresos Tributarios de los municipios

Capítulo I

Impuesto Predial.

Artículo 173. Son objeto del impuesto, La propiedad o posesión de los predios urbanos y rústicos ubicados en el territorio de los municipios del Estado y de las construcciones permanentes edificadas sobre los mismos:

Artículo 174. Son sujetos de impuestos:

I. Los propietarios, poseedores civiles o precarios de predios ubicados en el territorio de los municipios del Estado. (...)

III.- Los propietarios de solares urbanos, en los núcleos de población ejidal. (...)

Artículo 176.- Los sujetos de este impuesto, cuando lo requieran tramitarán ante el Instituto de Catastro o la Tesorería correspondiente, los avalúos catastrales de los predios de su propiedad o posesión. Estos avalúos tendrán una vigencia de un año tratándose de predios urbanos o rústicos.¹¹⁶

Artículo 177.- La base del impuesto será el valor catastral de los predios y de las construcciones, si las hubiere, de conformidad con lo que disponga este código.

En cuanto a las tierras destinadas al asentamiento humano, en el régimen ejidal, la base se determinará en razón de la superficie construida para casa habitación.

Artículo 178.- La base de este impuesto se modificará de acuerdo a la ley correspondiente, cuando se produzca alguna de las causas siguientes:

I. Cuando el último avalúo practicado tenga más de dos años tratándose de predios urbanos, y de cinco años en predios rústicos, excepto en el caso de avalúos provisionales, los cuales tendrán vigencia que en los mismos se determine:

II. Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones ampliaciones o demoliciones de las construcciones ya existentes:

III. Cuando se fusionen o fraccionen, dividan, lotifiquen o subdividan los predios.

¹¹⁶ Reforma de este Artículo 176, Por Orden número 52, 2ª sección de fecha 24 de diciembre del 2003. Código Financiero del Estado de Tlaxcala.

IV. Cuando el predio sufra un cambio físico que modifique su valor.

El plazo para hacer las manifestaciones de las modificaciones será de 30 días siguientes al día en que se concluyan las obras u ocurra el hecho que dé lugar a la modificación.

Artículo 179. El nuevo valor catastral surtirá efectos a partir del primer bimestre en que se produzca el hecho o el acto que de origen a la modificación o a partir del bimestre siguiente al que se notifique el nuevo avalúo, cuando este se practique por la autoridad en vista de haber transcurrido el plazo de vigencia del mismo.(...)

Artículo 181. Cada Municipio del Estado contará con una Comisión Consultiva Municipal, que tendrá el carácter de organismo permanente de regularización en materia del impuesto predial, encargada de la elaboración y actualización permanente de las tablas de valores unitarios. (...)

Artículo 183.Las comisiones consultivas tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I. Mantener actualizada la tabla de valores para establecer los precios unitarios de los terrenos urbanos y rústicos; y las construcciones, de acuerdo a sus características.

II. Solicitar al Instituto de Catastro del Estado, los estudios de valores catastrales con los soportes técnicos que en cada caso procedan, y

III. Turnar a la Secretaria, las tablas de valores o coeficientes de incremento o detrimento de los predios y de las construcciones para que ésta los remita a la dependencia correspondiente para su debida publicación en el Periódico del Diario Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 184. La organización y funcionamiento de las comisiones consultivas se regirán por lo que disponga el reglamento que expida cada Ayuntamiento Municipal que corresponda.

Artículo 185. Las tablas de valores tienen por objeto asignar valor catastral a los predios ubicados en el territorio del municipio que corresponda, para efectos del cobro del impuesto predial.

Artículo 186. La valoración se fundará en el valor del terreno y de las construcciones, así como en los demás elementos que modifique de los predios. (...)

Artículo 188. Para los efectos de este título, se entenderá por.

V. **Predio:** La porción de terreno comprendida dentro de un perímetro cerrado, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.

VI. **Predio urbano:** el que se encuentra dentro de los límites del área de influencia de las ciudades o poblaciones y cuente como mínimo con los servicios de agua y electricidad, y se localice sobre calles trazadas.

VII. **Predio rústico:** el que estando fuera de los límites a que se refiere la fracción anterior, sea por naturaleza, susceptible de actividades agropecuarias o en general de cualquier otra actividad económica primaria, y

VIII. **Valores unitarios** los que permitan realizar un avalúo general de la propiedad raíz en el estado, tomando en cuenta los elementos físicos, económicos o cualquier otro que influya o pudiera influir en el valor de los precios y las construcciones.

(...)

Artículo 193. El impuesto predial se calculará por periodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa que determine la Ley de ingresos del Municipio que corresponda.

Artículo 194. El pago de este impuesto deberá hacerse dentro de los primeros quince días naturales del bimestre. Las cuotas mínimas a las que se refiere la Ley de ingresos correspondiente deberán pagarse anualmente durante el primer bimestre en la Tesorería Municipal que corresponda.

Artículo 195. Las leyes de ingresos de los municipios podrán fijar anualmente el porcentaje de bonificación por pago anticipado, que se otorga a los contribuyentes obligados al pago bimestral del impuesto, cuando hagan el pago de la anualidad completa, dentro del primer bimestre del ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 196. Los contribuyentes de este impuesto tendrá las siguientes obligaciones específicas:

IX. Presentar los avisos y las manifestaciones por cada uno de los predios urbanos o rústicos, que sean de su propiedad o posean, en los términos que dispone este código.

X. Proporcionar a la autoridad fiscal los datos e informes que soliciten, así como permitir el libre acceso a los predios para la realización de los trabajos catastrales. (...)

Artículo 198. En el caso de que los predios no fuesen registrados....

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala

Título IV de los Municipios

Artículo 86. El Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. Y tendrá las siguientes facultades:

...

III. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

IV. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

V. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, que deberán ser congruentes con los planes generales de la materia;

VI. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia en sus jurisdicciones territoriales;

VII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VIII. Otorgar licencias y permisos para construcciones;

IX. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

Artículo 93. Es obligación de los ayuntamientos atender y promover la prestación de los servicios públicos generales que requiera la comunidad...

Los municipios tendrán a su cargo los siguientes servicios públicos:

a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

b) Alumbrado público.

c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

d) Mercados y centrales de abasto.

e) Panteones.

f) Rastro.

g) Calles, parques, jardines y su equipamiento;

h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, policía preventiva municipal y tránsito.

Título v de la economía pública del estado

Artículo 100. Los planes de desarrollo, tanto estatal como municipales, se orientarán para lograr el equilibrio socioeconómico de las comunidades del Estado; atenderán prioritariamente a las marginadas y establecerán la forma de aprovechar sus recursos, infraestructura y organización a través de la participación comunitaria.

Ley Orgánica Municipal Del Estado De Tlaxcala

Título Primero Del Municipio

Capítulo Primero: Disposiciones Generales

Artículo 1º.- El Municipio es la base de la división territorial y de la organización política, administrativa y de gobierno del Estado de Tlaxcala. Se integra por una población asentada en un territorio; tiene por objeto procurar el progreso y desarrollo de sus comunidades; está investido de personalidad jurídica y administrará su patrimonio conforme a la ley.

Capítulo tercero: De la denominación de los centros de población

Artículo 6.- Los centros de población, de acuerdo a su importancia política, administrativa, económica y demográfica, tendrán la siguiente clasificación y denominación:

- I. Ciudad, cuando cuente con autoridades municipales y de policía, la mayoría de los servicios públicos que deba prestar el gobierno municipal, calles urbanizadas, hospital, escuelas de educación preescolar, primaria y media básica, mercado, rastro, panteón, instituciones bancarias, comercios e industria, y su población sea mayor de veinte mil habitantes;*
- II. Villa, cuando cuente con autoridades municipales y de policía, calles trazadas, pavimentadas o empedradas, hospital, escuelas de educación preescolar, primarias y secundaria, mercado, panteón y una población mayor de diez mil habitantes;*
- III. Pueblo, en el caso de que cuente con presidente de comunidad y tenga los servicios públicos elementales, servicio policiaco, escuelas de enseñanza primaria, panteón y una población de más de mil habitantes;*
- IV. Colonia, cuando cuente con servicios como electricidad, agua potable, caminos, escuelas y tenga más de trescientos habitantes y,*
- V. Ranchería, cuando tenga menos de trescientos habitantes.*

Artículo 7.- Cuando un centro de población pretenda cambiar de clasificación, en virtud de que se hayan modificado sus condiciones político-administrativas, económicas o demográficas, el Ayuntamiento lo solicitará al Congreso del Estado, acompañando las pruebas pertinentes.

Capítulo quinto: De las facultades y obligaciones de los ayuntamientos

Artículo 33.- Son facultades y obligaciones de los ayuntamientos las siguientes:

...

IX. En los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
 - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional; en concordancia con los planes generales de la materia; así como participar con la Federación y los estados cuando estos elaboren proyectos de desarrollo regional que los involucren;*
 - d) Autorizar controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su jurisdicción y competencia;*
 - e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
 - f) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento de esta materia;*
- y,*

Celebrar convenios para la administración y custodia de reservas federales en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

XVI. Vigilar y disponer lo necesario para la conservación de los centros de población, monumentos históricos y sitios turísticos;

XVII. Realizar, con la participación ciudadana, programas para enaltecer los valores cívicos, culturales, sociales y deportivos del municipio, del Estado y del País;

XVIII. Autorizar las obras públicas, con sujeción a las leyes de la materia y al Reglamento respectivo;

XIX. Procurar que la numeración de las casas y edificios de sus poblaciones sea ordenada y se coloquen placas con los nombres de las calles en lugares visibles de los extremos de las mismas;

XX. Autorizar los nombres de las calles de las poblaciones, a propuesta de la Comisión de Gobernación, y con la opinión del cronista municipal;

XXI. Aprobar las concesiones de la prestación de un servicio público;

XXII. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros, cuando aquellos afecten su ámbito territorial;

Capítulo décimo: De las presidencias de comunidad

Artículo 49.- En los poblados distintos a la cabecera municipal que tengan más de mil habitantes, se establecerán presidencias de comunidad, la declaratoria la hará el Congreso a solicitud del ayuntamiento que corresponda.

Artículo 50.- Para constituir una Presidencia de Comunidad, es necesario que el centro de población cuente con:

- I. Capacidad suficiente para prestar los servicios mínimos municipales;*
- II. Un local apropiado para la Presidencia de Comunidad, o un terreno para la edificación de la misma; y,*
- III. Una hectárea de terreno, cuando menos, para destinarlo a cementerio.*

Capítulo décimo: de las presidencias de comunidad

Artículo 49.- En los poblados distintos a la cabecera municipal que tengan más de mil habitantes, se establecerán presidencias de comunidad, la declaratoria la hará el Congreso a solicitud del ayuntamiento que corresponda.

Artículo 50.- Para constituir una Presidencia de Comunidad, es necesario que el centro de población cuente con:

- I. Capacidad suficiente para prestar los servicios mínimos municipales;*
- II. Un local apropiado para la Presidencia de Comunidad, o un terreno para la edificación de la misma; y,*
- III. Una hectárea de terreno, cuando menos, para destinarlo a cementerio.*

Título quinto: de los servicios públicos municipales

Capítulo primero: disposiciones generales

Artículo 73.- Los ayuntamientos administrarán y reglamentarán los servicios públicos que presten, considerándose como tales, en forma enunciativa, los siguientes:

- I. Suministro de agua potable;*
- II. Instalación y limpieza de drenaje y alcantarillado, así como tratamiento y disposición de aguas residuales;*
- III. Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos, siempre y cuando, no se trate de aquellos cuyo manejo competa a otras autoridades;*
- IV. Alumbrado público;*
- V. Construcción y conservación de calles, guarniciones y banquetas;*
- VI. Mercados y centrales de abastos;*
- VII. Rastros;*
- VIII. Seguridad pública en los términos del Artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y policía Preventiva Municipal;*
- IX. Tránsito;*

- X. Fomento, conservación y equipamiento de áreas verdes, parques y jardines y zonas recreativas;
- XI. Panteones;
- XII. Conservación de obras de interés social;
- XIII. Capacitación de trabajadores y bolsas de trabajo;
- XIV. Fomento de actividades cívicas, culturales, artísticas y deportivas;
- XV. Embellecimiento y conservación de los centros de población; y,
- XVI. Las demás que deriven de sus atribuciones.

Título séptimo: de la administración municipal
Capítulo segundo: del desarrollo urbano municipal

Artículo 122.- Conforme a las atribuciones de los ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; deberán crearse comités de planeación para el desarrollo municipal que se considerarán como organismos auxiliares de los ayuntamientos en la planeación y programación del desarrollo municipal; estarán integrados por representantes de los sectores público, privado y social; serán presididos por el Presidente Municipal y tendrán las atribuciones que establezca la Ley de Planeación para el Estado de Tlaxcala, la cual señalará la forma de integración organización y funcionamiento de dichos comités.

Índice de esquemas, fotografías, gráficos, planos y tablas:

Esquemas.

Nombre	Página
Esquema 1: Construcción del problema	4
Esquema 2: Ejes Metropolitanos.	71
Esquema 3: Fases de desarrollo de la corona regional y de avance de la urbanización difusa. Javier Delgado	75
Esquema 4: Interacción urbano rural. Orlando I. Ipiña García	77, 205
Esquema 5: Binomio urbano rural.	78
Esquema 6: Elementos del Suelo	91
Esquema 7: Transformación en la tenencia de la tierra: proceso de ejido-PROCEDE- propiedad privada.	100
Esquema 8: Uso de suelo.	117
Esquema 9: Usos de suelo	117

Esquema 10: Proceso de transformación del Uso del suelo y los elementos que intervienen en dicho proceso	127
Esquema 11: Proceso Rural-Urbano del corredor Tlaxcala Puebla	205

Fotografías.

Nombre	Página
Foto 1 Panorámica de la ciudad de Tlaxcala.	índice
Foto 2 Carretera federal 121.	5
Foto 3: Salida de la Cd. de Tlaxcala, rumbo a Apizaco. Área rural en el corredor.	16
Foto 4.- Parte del equipo de investigadores revisando el área de estudio, en los recorridos por automóvil, sobre el camino que lleva a la Laguna de Acuitlapilco.	20
Foto 5.- Dr. Oscar Terrazas. Director del proyecto fotografiando la Laguna de Acuitlapilco.	22
Foto 6.- Director del proyecto Dr. Oscar Terrazas y los 2 becarios de CONACYT, revisando el plano del corredor en la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tlaxcala, Tlaxcala.	25
Foto 7: Vivienda rural, corredor Tlaxcala – Puebla.	35
Foto 8: Plaza en Santa Cruz Tétela	38
Foto 9: Palacio de gobierno, centro histórico de la Ciudad de Tlaxcala.	38
Fotos 10: Paróquia de Santa Isabel. Municipio de Xiloxotla, Tlaxcala.	39
Foto 11: Rescate de la Cuenca Río Atoyac – Zahuapan, Cd. de Tlaxcala.	40
Foto 12: Presidencia municipal Santa Ana Chiautempan.	41
Foto 13: Manifestación en el Palacio municipal de Tlaxcala.	43
Foto 14: Palacio municipal del Municipio de la Magdalena Tlaltelulco, Tlaxcala.	49
Foto 15: Parroquia de Santa Magdalena, Municipio de Tlaltelulco, Tlaxcala.	49
Foto16: Palacio de gobierno del Municipio de Santa Isabel Xiloxotla	50
Foto 17: Campo agrícola al sur de Tlaxcala	62
Foto 18: Pequeña unidad habitacional en medio de un campo agrícola en el camino a Panotla.	62
Foto19: Vivienda en proceso de transformación en el pueblo de Acuitlapilco.	63
Foto 20: Camino a Tetela, pueblo en proceso de deterioro.	63
Foto 21: Viviendas rurales.	74
Foto 22: Viviendas en transformación sobre el camino a Xiloxotla	80
Foto 23 Construcción de una pequeña unidad habitacional sobre campos agrícolas. Corredor Tlaxcala-Puebla.	82

Foto 24 y 25: Construcción de una pequeña unidad habitacional en medio de un área agrícola. Autopista México Tlaxcala.	85
Foto 26: Zonas agrícolas, locales comerciales y puestos improvisados sobre la carretera. Carretera 119, Zacatelco.	86
Foto 27: Construcciones sobre la carretera en proceso de transformación y consolidación	86
Foto 28: Construcción de infraestructura en el corredor.	86
Foto 29: Camino a Acuitlapilco	89
Foto 30: Pastizal, Zacatelco	92
Foto 31: Terreno a la orilla de la carretera federal 119 en el corredor Tlaxcala – Chiautempan- Zacatelco	93
Foto 32: Terreno de siembra en el área de estudio.	94
Foto 33: Orilla de la carretera Federal 119, Tlaxcala	97
Foto 34: Vista panorámica de un terreno rural en el pueblo de Tétela.	98
Foto 35: Carretera Vía Corta corredor urbano Tlaxcala.	99
Foto 36: Terreno agrícola, Municipio la Magdalena Tlaltelulco.	101
Foto 37: Zona rural, municipio de Zacatelco, Tlaxcala.	102
Foto 38: Reconocimiento de mojoneras en terreno ejidal para certificación del PROCEDE.	104
Foto 39: Panorámica de zonas agrícolas en el pueblo de Acuitlapilco.	105
Foto 40: Orilla de la carretera Federal 119, Tlaxcala.	106
Foto 41: Terreno a la orilla de la carretera federal 119 en el corredor Tlaxcala–Chiautempan-Zacatelco.	107
Foto42: Zona rural. Corredor Tlaxcala – Puebla	114
Foto 43: Terreno Agrícola en el pueblo de Tétela	115
Foto 44: Vivienda rural Tétela	120
Fotos 45: Servicios Hidráulicos del municipio de Santa Isabel Xiloxotla. Derecha: Bomba para el servicio de agua potable. Localizada en el centro del pueblo.	124
Foto 46: Servicios Hidráulicos del municipio de Santa Isabel Xiloxotla. Izquierda: tinaco elevado de agua potable. Localizada en el centro del pueblo.	124
Foto 47: Territorio al sur de Tlaxcala	131
Foto 48: Terreno libre junto a viviendas en el municipio de la Magdalena Tlaltelulco	134
Foto 49: Locales en venta al sur de la Ciudad de Tlaxcala	156
Foto 50: Terreno Agrícola. Tetela.	165
Foto 51: Negocio automotriz, vía corta a Puebla	171
Foto 52 (izquierda) Terreno agrícola con construcción de locales comerciales inconclusos sobre la calle. Panotla, Tlaxcala	185

Foto 53 (derecha) vivienda consolidada con milpa en el resto del terreno. Panotla, Tlaxcala	185
Foto 54: Deterioro en la zona de estudio. Zacatelco. Tlaxcala.	190
Foto 55: Deterioro en la zona de estudio. Vivienda de autoconstrucción en el camino a Tetela..	190
Foto 56: Zonas en proceso de transformación. Pequeña unidad habitacional nueva en medio de un terreno agrícola. Zona rural en el pueblo de Panotla, Tlaxcala.	191
Foto 57: Vivienda en proceso de transformación en el pueblo de Acuitlaplico	191
Foto 58: Vista panorámica de la ciudad de Tlaxcala tomada desde la pirámide de Xicotencatl.	194

Formato de entrevistas y gráficos.

Nombre	Página
Formato de entrevistas a usuarios.	24
Gráfico 1: Tipos de tenencia de la tierra en el corredor.	113 y 199
Gráfico 2: Comparativo valor catastral y el valor de cambio de terrenos estudiados en el corredor.	123
Gráficos 3: Lenguas indígenas en el área de estudio y en el Estado.	165
Gráfico 4: Destino de la producción por porcentaje.	167
Gráfico 5: Producción ganadera en el área de estudio.	168
Gráfico 6: Elementos de la consolidación urbana. Corredor Tlaxcala-Chiautempan –Zacatelco y gráfico 1	199

Planos.

Nombre	Página
Plano 1: Ubicación del área de estudio	8
Plano 2: Municipios del área de estudio	9
Plano 3: Programa Intermunicipal: Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan (1998).	44
Plano 4: Municipio de la Magdalena Tlaltelulco	48
Plano 5: Municipio de Xiloxotla 2001. Usos del suelo	51
Plano 6-A: Área de estudio en 1974.	53
Plano 6-B: Área de estudio en 1994.	53
Plano 7: Comparativo entre los tres programas municipales:	56
Plano 8. Expansión de la ciudad de Tlaxcala, Santa Ana Chiautempan y Zacatelco. 1974-2000.	68, 182

Plano 9: Prospectiva para el 2010 de caminos de terracería que se consolidarán en calles primarias o secundarias.	69
Plano 10: Corredor Tlaxcala – Puebla.	74
Plano 11: Ubicación de ejidos en el área de estudio.	96
Plano 12: Ubicación de predios en venta de 1970-2005.	157
Plano 13: Ubicación de predios y precios.	161
Planos 14: Áreas de estudio de los años 1974-1994	183
Plano 15: Zonas con alta presión urbanizable	187
Plano 16: Ubicación del área de proyecto:	215
Plano 17: Propuesta A: Uso de suelo actual	221
Plano 18: Propuesta B.	223
Plano 19: Propuesta C.	225
Plano 20: Proyecto Final.	227

Tablas.

Nombre	Página
Tabla 1: Territorio y población de las regiones del Estado de Tlaxcala	6
Tabla 2: Valor catastral y valor de cambio	36
Tabla 3: Usos de suelo	42
Tabla 4: Superficie ocupada según el uso del suelo en el municipio de la Magdalena Tlaltelulco.	45
	47
Tabla 5: Densidades e intensidades de construcción permitidas.	
Tabla 6: Densidades habitacionales referentes al plano 3.	47
Tabla 7: Zonificación primaria	48
Tabla 8: Densidades Habitacionales del municipio de Santa Isabel Xiloxotla	50
Tabla 9: Comparativa de La Magdalena Tlaltelulco.	55
Tabla 10: Comparativa de densidades y sus del suelo municipios, Tlaxcala-Santa Ana Chiautempan, La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxotla.	58
Tabla 11: Derechos sobre la tierra por Municipio (porcentajes)	92
Tabla 12: Certificados ejidales (por municipio) en el corredor:	95

Tabla 13: Derechos de propiedad ejidal antes y después de la reforma de 1992	110
Tabla 14: Prácticas locales en los ejidos antes de 1992	111
Tabla 15: Prácticas locales en los ejidos a partir del PROCEDE.	111
Tabla 16: Valor catastral por tipo de suelo libre de construcción	122
Tabla 17: Factores que influyen en el valor de cambio del suelo	125
Tabla 18: Porcentaje de certificados y transacciones de tierras ejidales en Tlaxcala	131
Tabla 19: Zonas agrícolas y precio por hectárea	135
Tabla 20: Cambios desde el Procede en los ejidos	136
Tabla 21: Costos y beneficios de los mercados formal e informal	146
Tabla 22: Precios de terrenos en la zona de estudio	159
Tabla 23: Principales cultivos según producción obtenida por municipio	166
Tabla 24: Destino de la Producción por Unidades de Producción por Municipio	167
Tabla 25: Existencias Ganaderas por Municipio	168
Tabla 26: Sectores Económicos por municipio en el área de estudio. 2000.	169
Tabla 27: Organizaciones Campesinas en Tlaxcala.	177
Tabla 28: Tipos de presión sobre el suelo urbanizable	188
Tabla 29: Comparativa de densidades y usos del suelo Programas: Intermunicipal, La Magdalena Tlaltelulco y Santa Isabel Xiloxoxtla.	217
Tabla 30: Densidades Habitacionales Propuestas Para el Corredor Tlaxcala – Chiautempan – Zacatelco	218
Tabla 31: Usos de suelo propuestos	218
Tabla 32: Usos y destinos del suelo con los usos propuestos y su equipamiento	228

Claudia Catalina Carpinteyro Serrano.
S o c i ó l o g a U r b a n a.

Información personal	<ul style="list-style-type: none"> • Estado civil: Soltera • Nacionalidad: Mexicana • Edad: 35 años • Lugar de nacimiento: México, DF. • RFC: CASCL-721103 • Cédula profesional: 3746157
Educación	<p>- Maestría en diseño (proceso de examen de titulación)</p> <p>- 2004- Especialidad en estudios urbanos</p> <p>- Licenciatura en Sociología. Área de concentración: Urbana.</p> <p>- 2000 Universidad Autónoma Metropolitana unidad Azcapotzalco.</p> <p>- Bachillerato Tecnológico EPSEI.</p> <p>1987 - 1990 Donceles # 1, Col. Centro, México, DF. Capacitación en Serv. Turísticos.</p>
Experiencia laboral	<p>Docente. (preparatoria) Universidad Tecmilenio (Ferrería)</p> <p>septiembre de 2005 a agosto 2008.</p> <p>Docente. (profesional) Universidad UNITEC (Ecatepec)</p> <p>septiembre de 2005 a agosto 2008.</p> <p>Ponente en el “Coloquio de Investigación de Ciencias Sociales”</p> <p>2003- 5 y 6 de junio.</p> <p>Universidad Autónoma Metropolitana–Azcapotzalco. Departamento de Sociología, División de Ciencias Sociales y Humanidades. Av. San Pablo # 180. Col. Granjas, Azcapotzalco.</p> <p>Docente. CONALEP 108</p> <p>septiembre de 2002 a enero 2004</p> <p>Av. 1º de Mayo # 1 Cuautitlán Izcalli, Estado de México.</p> <p>Investigadora en el proyecto:</p> <p>“Los Taxis Tolerados en el Municipio de Coacalco” 2001.</p> <p>Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco.</p>
Capacitación	<p>IV Taller de Etnografía Urbana 2004. Universidad de la Ciudad de México. Fray Servando Teresa de Mier # 97, Centro, D.F.</p> <p>Ingles. Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco.</p> <p>2001 dos trimestres.</p> <p>Taller de Redacción para Trabajos Terminales. Universidad Autónoma Metropolitana – Azcapotzalco.</p> <p>Duración 20 horas.</p> <p>Primer Seminario de Investigación de Ciencias Sociales 1999.</p> <p>Universidad Nacional Autónoma de México. Foro Siglo XXI.</p>
Publicación.	<p>“La urbanización agrícola” en <u>La ciudad de los caminos.</u></p> <p>Director Oscar Terrazas 2007. UAM- A.</p>
Premios	<p>Premio a la investigación 2006 en el Área de Ciencias y Artes para el Diseño, por el trabajo “La ciudad e los caminos. El caso del corredor Tlaxcala – Puebla. Universidad Autónoma Metropolitana.</p>

